NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Özel 2023 – 1277

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1277
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde yer alan "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda 1. Bodrum katta konumlu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış İki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 457 00 01 Fax: 0312 447 00 02
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256/98 Mersis No:0621054103000019
Maltepe Vergi Dairesi 621 054 1030

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 14
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0631054921400019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9214

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 22
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23
5.1 Pazar Yaklaşımı 25
5.2 Maliyet Yaklaşımı 29
5.3 Gelir Yaklaşımı 30
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 32
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 32
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 32
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32
7. SONUÇ 33
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33
7.2 Nihai Değer Takdiri 33
8. UYGUNLUK BEYANI 34
9. RAPOR EKLERİ 34

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saner Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 8091 Faks:0312 467 06 54
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255000 Mersis No:0263+0540+0000019
Maltepe Vergi Dairesi 131 051 9309

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1277 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Nisbetiye Mahallesi, Aytar Caddesi, Nisbetiye 10, No: 107, BBn: 102 Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile sanat galerisi olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, Taks: 0,40, Kaks: 1.80 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsata aykırı olarak imalat ile alakalı olarak yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**90.000.000,00-TL** **(Doksan Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**108.000.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ensiyol Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 41 Fax:0312 467 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:350605 Mersis No:0321054505600019
Hüseyin Vergi Dairesi 631 054 8806

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1280 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SÖNER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256861 Mersis No: 0651054930300010
Maltepe Vergi Dairesi 651 054 9300

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

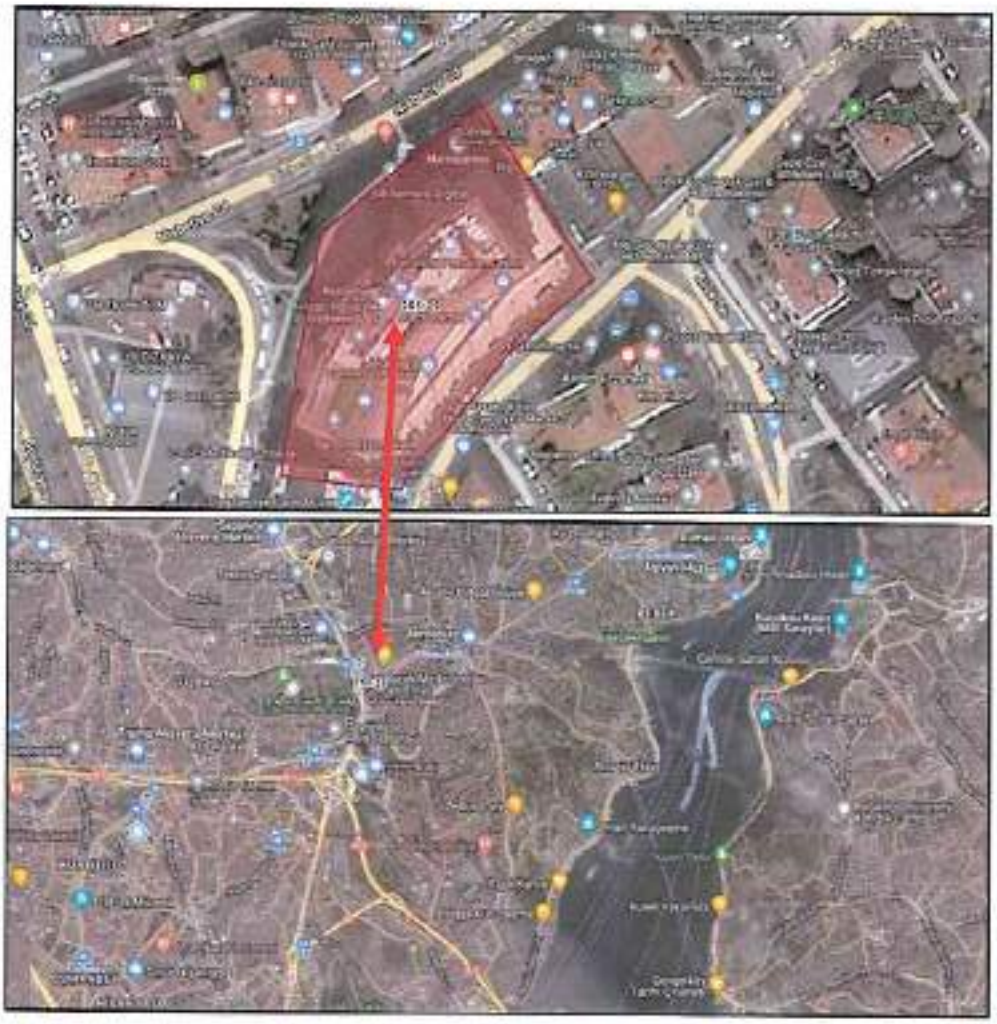
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis N.:0611045933600019
Maltepe Vergi Dairesi 631 044 9309

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi, Aytar Caddesi, No: 107, BBn: 102 açık adresinde konumludur. Konu taşınmaza ulaşım için D100 Otoyolu üzerinde Edirne istikametine doğru ilerlerken Boğaziçi Köprüsü'nü geçtikten sonra Zincirlikuyu Mevkiinde Barbaros Bulvarı'na doğru sağa dönülüp Aytar Caddesi'ne doğru devam edilir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Nisbetiye 10 Sitesi bu cadde üzerinde sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda Zorlu Center, Akmerkez, Aile Sağlığı merkezi ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ve sosyal üniteler bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0741 - Boylam: 29.07168

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saur Sk. No:67/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 60 61 Faks: 0 312 467 60 34
www.netgyd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00 TL
Ticaret Sic. No: 356060 Mersis No: 0231654800300010
Maltepe Vergi Dairesi 354 9999

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beşiktaş
MAHALLE – KÖY - MEVKİ	: Ortaköy - / - /
Taşınmaz No	: 79304510
CİLT - SAYFA NO	: 192 - 18913
ADA - PARSEL	: 395 - 29
YÜZÖLÇÜM	: 4.683,30 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
ARSA PAY/PAYDA	: 1412 - 47755
MALİK - HİSSE	: TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş V – 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi – 17.02.2023 - 2796

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (T: 27-05-2016 14:29 – Y:6127)
- Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T: 16-11-2015 16:24 - Y:11716)
- Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:15.11.2012 – Y:11462)

İrtifaklar Hanesinde

- M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (T:12.01.1961 – Y:105)

Şerhler Hanesinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (T:24.03.2011 – Y:3416)
- Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile. (T:17.02.2023 – Y:2796)

***Taşınmaz üzerinde yer alan finansal kiralama şerhinin içeriğinin incelenmesi gerekli olup, tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir.**

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 17.02.2023 tarihinde 2796 yevmiye numarası ile 6361 Finansal Kiralama Sözleşmesi'nden Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, Taks: 0,40, Kaks: 1.80 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsatsız olarak imal edilen yaklaşık 375,25 m2 alanlı çelik konstrüksiyon için 04.10.2016 tarih, 0032/36 (Sıra/Cilt) no Yapı Tatil Tutanağı düzenlendiği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi uyarınca taşınmazın bağlı bulunduğu Belediye Encümeninin 03.11.2016 tarihli toplantısında 050.02.04 – 290 karar, 394 kayıt 1039250 – 288 çıkış nosu ile 2.999,23 TL'lik kısmı işbu raporun talep sahibi olan Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş'ye kesilmek üzere toplamda 101.435,72 TL'lik para cezası kesilmesine karar verildiği görülmüştür. Yine aynı yapı tatil tutanağına istinaden belediye encümenini 29.11.2016 tarih 050.2.04 – 318 karar, 427 kayıt, 1044656 – 310 çıkış nosu ile bahse konu aykırılığın yıkılarak ana taşınmazın projesine uygun hale getirilmesine karar verildiği görülmüştür. Bahsi geçen encümen kararlarının iptali istemiyle İstanbul İstanbul 9. İdare Mahkemesinde açılan 2019/1069 E. Sayılı dosya ile görülen davanın reddine dair davacı tarafından istinafa gidildiği, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1687 E., 2020/4292 K. Sayılı ve 31/12/2020 tarihli kararı ile istinaf başvurusunun reddedildiği ve encümen kararlarının kesinleştiği görülmüştür. Yine davacı tarafından (NİSBETİYE ON SİTE YÖNETİMİ) encümen kararının kaldırılması konusu istemi ile 9. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi kapsamında Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından tanzim edilen 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi sunulduğu ve dava konusu işlemin 2017/1252 Esas, 2019/101 Karar nosu ile iptaline karar verildiği görülmüştür. Bahsi geçen kararın davalı tarafından (Beşiktaş Belediye Başkanlığı) mahkeme kararının iptali ve reddi istemi ile İstinaf Mahkemesine götürüldüğüne, İstinaf Mahkemesi'nin 2019/1368 esas, 2019/1840 karar nosu ile davalının İstinaf talebinin kabulüne, 9. İdare Mahkemesinin 2017/1252 Esas, 2019/101 Karar sayılı kararının kaldırılmasına karar verildiği görülmüştür. Sürecin temyizi sonucunda 05.04.2023 tarihli 2021/7546 E., 2023/3464 K kararları ile alınan kararların onanmasına kesin olarak karar verildiği görülmüştür

Mahkeme süreci devam ederken yine taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan dosya incelemesinde yukarıda bahsi geçen aykırılıklara ek olarak 11.01.2023 tarihinde 27 m2 ölçüsünde etrafı ytong örtülü çelik eklenti alan, 143,52 m2 ölçüsünde havuz ve etrafında 103,52 m2 kapalı alan eklendiği, onaylı mimari projesindeki çatı alanının değiştirildiği, bina asansörlerinin teras katına kadar uzatıldığı (98m²), çatı katının üzerinde merdiven kovasının bir kat devam ettirildiği ve tesisat odası yapıldığının (32,56 m²) tespiti ile Yapı Tatil Tutanağı tanzim edildiği görülmüştür. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazışmasında son tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nin Yapı Tatil Tutanağı'ndan sonra tanzimi gerekçesiyle geçerliliğinin sorgulanması maksadıyla İstanbul Valiliği'ne yazı yazıldığı ve yazıya cevaben bahsi geçen aykırılığın yasallığa kavuşturulması ile alakalı olarak 17.01.2023 tarih, 7H99ZECNM belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi'ne esas alanların 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı, 11.01.2023 tarihli 42/0028 sayılı Yapı Tatil Tutanağından sonra güncelleme yapılarak 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi'nin oluştuğu ve tekrar güncelleme yapılarak 17.01.2023 tarih, 6223393 başvuru numaralı 7H99ZECM belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin alındığı ve aktif olduğu görülmüştür. Söz konusu tutanak ile alakalı sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

***Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İ.B.B Başkanlığı ile olan yazışmasında Yapı Kayıt Belgesi'nin teras katında inşa edilen hacim ile alakalı alındığı ve 111 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırıldığı görülmüştür.**

****Dava süresinde yıkım kararına binaen belediye ekiplerinin işlem yapmak için aykırılık teşkil eden mahalle gittiği, mahkeme sürecinin devamı gerekçesiyle işlem yapmadığı görülmüştür.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:27/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:207656 Mersis No:0031065467000016
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9369

***Yukarıda bahsi geçen Yapı Kayıt Belgelerinden 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi fiziki olarak görülmüş olup, diğer belgeler yazışmalar üzerinde okunmuştur.

****Yukarıda ayrıntıları verilen tutanak, encümen kararları ve mahkeme kararları değerlemeye konu bağımsız bölümü etkilememekte olup, bütün maliklere ana taşınmazdaki hisseleri oranında ceza kesildiği tespit edilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait alınan belgeler şu şekildedir;

RUHSAT BİLGİLERİ

Sıra No	Belge Adı	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	B.B Sayısı	Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	8.10.2010	2010/6442	Rezidans	134	7.669,35	20.321,01	31.650,71	16	5A
				Bina İçindeki İşyeri	25	3.660,35				
2	Tadilat Ruhsatı	13.07.2012	2012/3283	Rezidans Daire	92	7.750,35	22.310,02	35.195,37	17	5A
				Bina İçindeki İşyeri	18	5.135,00				
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.05.2015	2014/3458	İdari İşler Binası	92	7.750,35	22.310,02	35.195,37	17	5A
				-	18	5.135,00				

17.03.2016 tarih, 2016/2521900 sayılı Proje, 04.11.2016 tarih, 000873 – 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 10.09.2018 tarih, 2018/31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Yeni Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kat, 42 mesken, 6 ofis, 1 kapıcı dairesi olmak üzere toplam 48 bağımsız bölüm, 6.998 m² inşaat alanı için IV – C yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların yer aldığı binanın yapı denetim işlemleri Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:523, D:1 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu DST Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerleme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için 26.11.2014 tarih, 53497C15A3319 sayılı, B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan siluetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

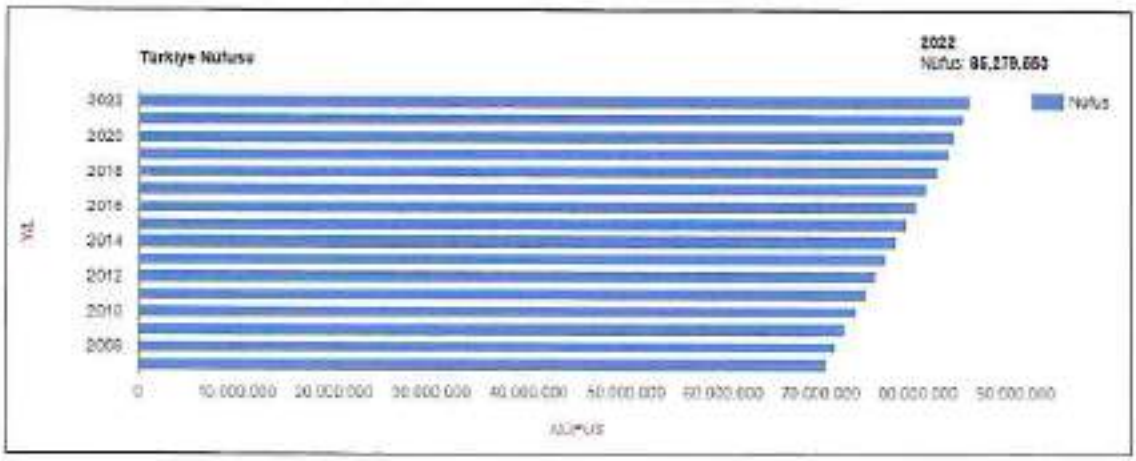


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 [illegible] Fax: 0312 467 98 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:350886 Mersis No:0621054930500018
Maltepe Vergi Dairesi 621 054 9309

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

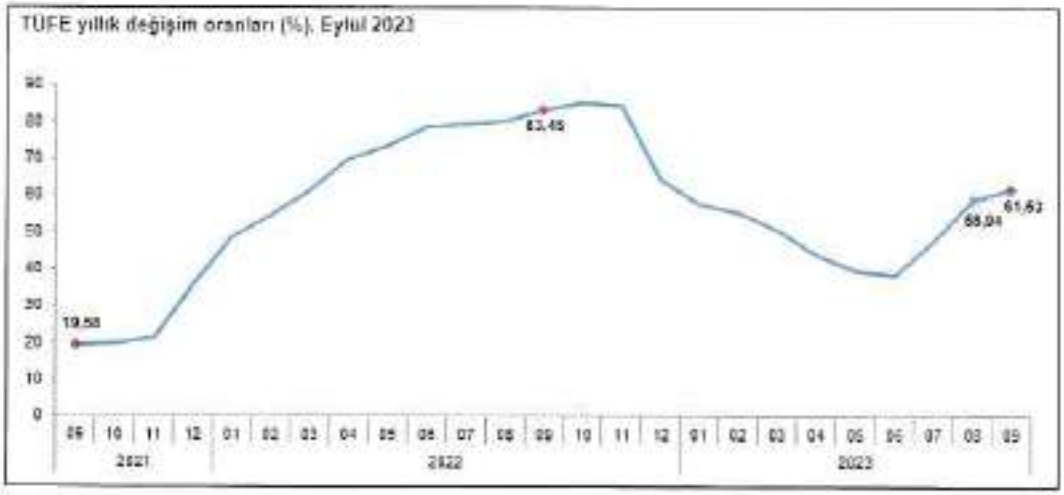
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



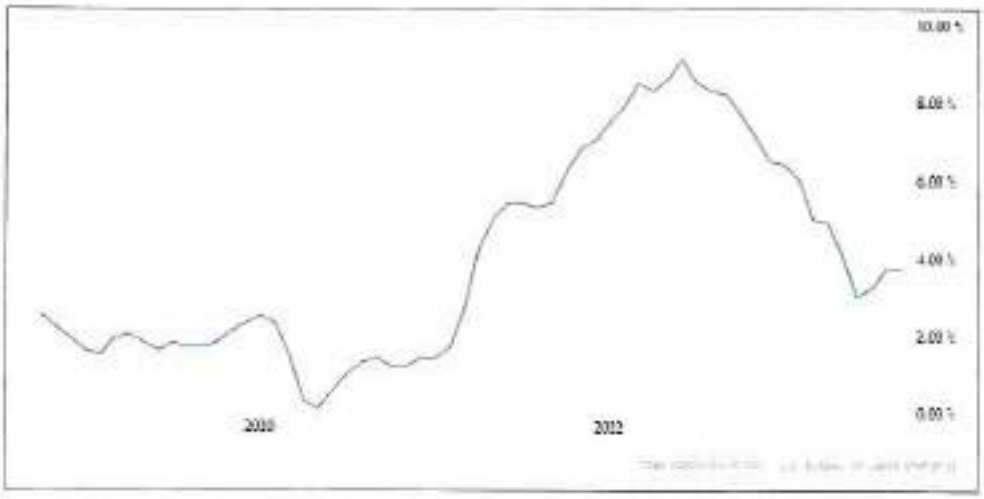
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

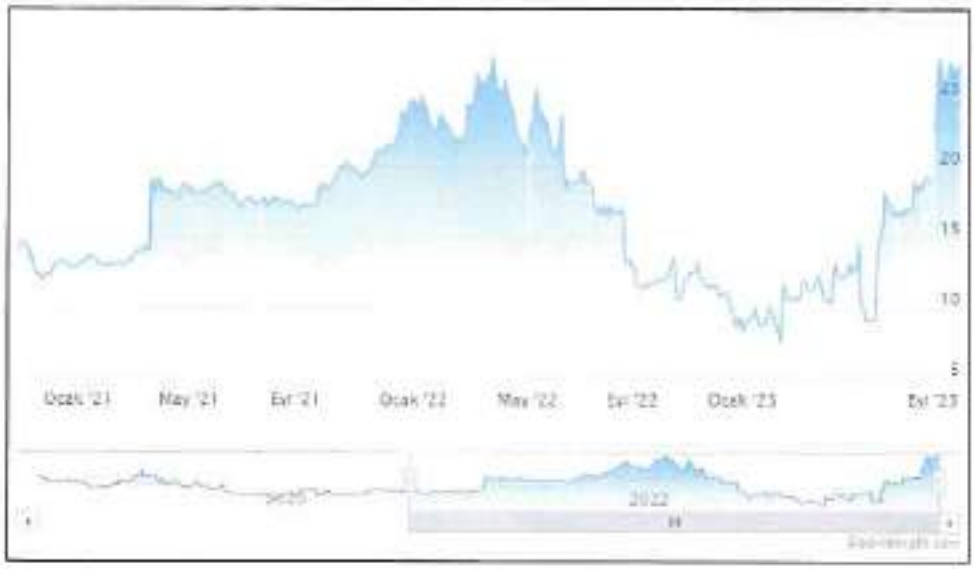
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



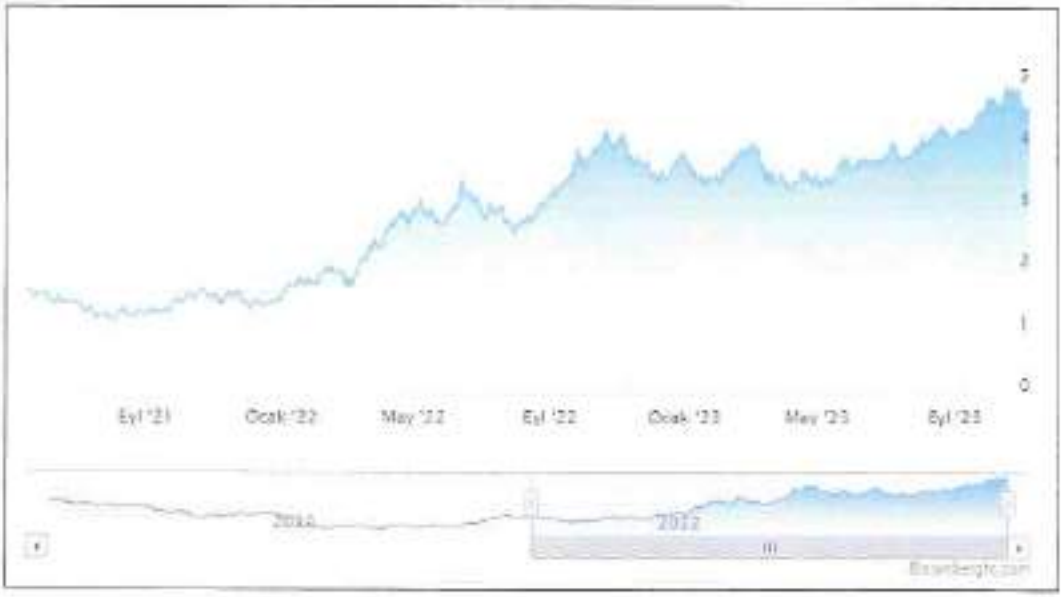
GSYH'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sakir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 99 34
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258890 Mersis No:0801054028000019
Maltepe Vergi Dairesi 651 1554300

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

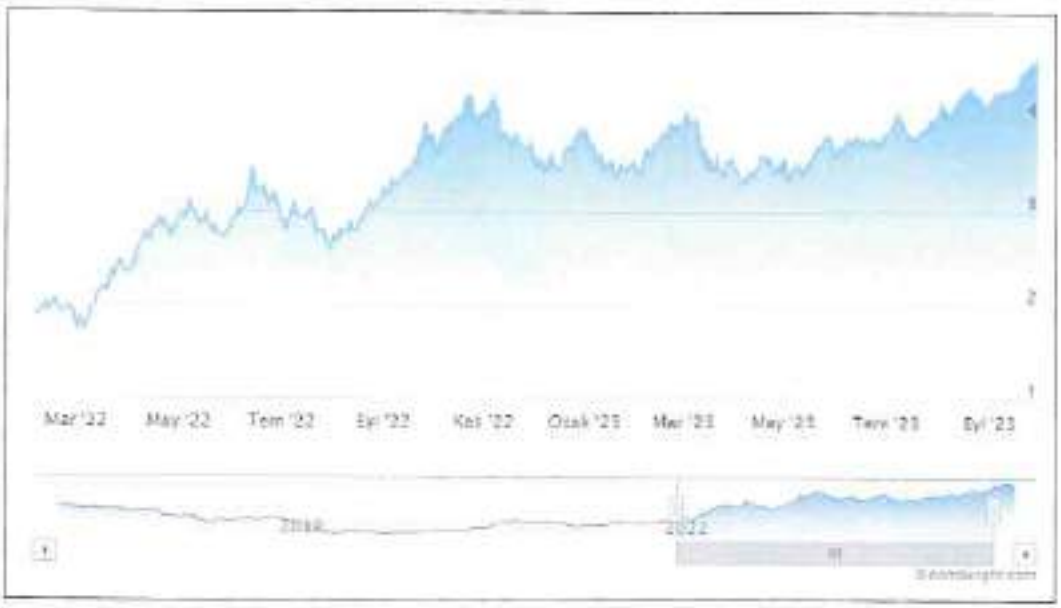


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibarı ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



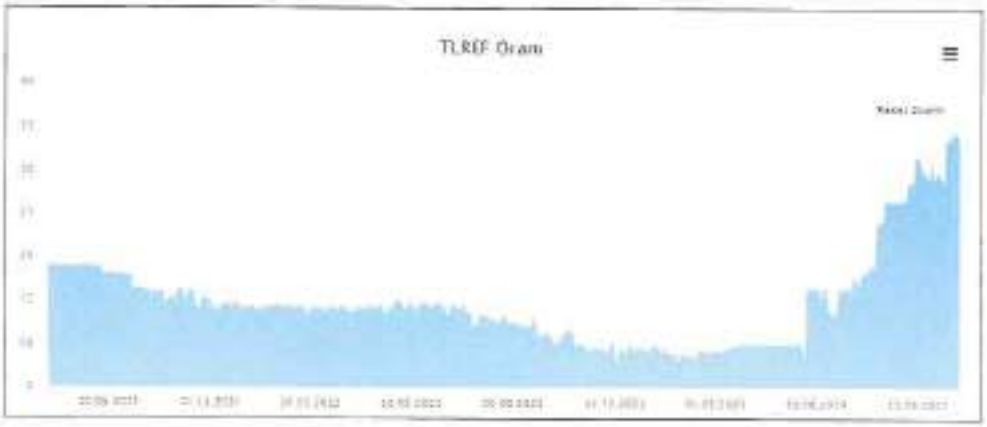
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

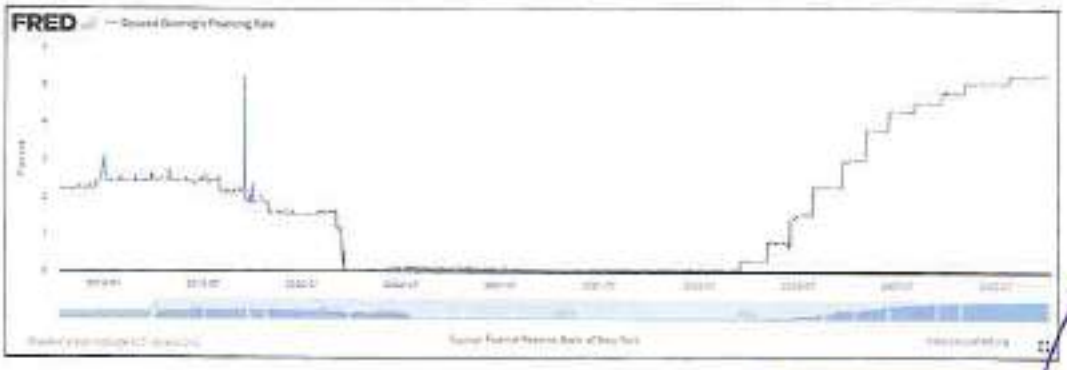


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



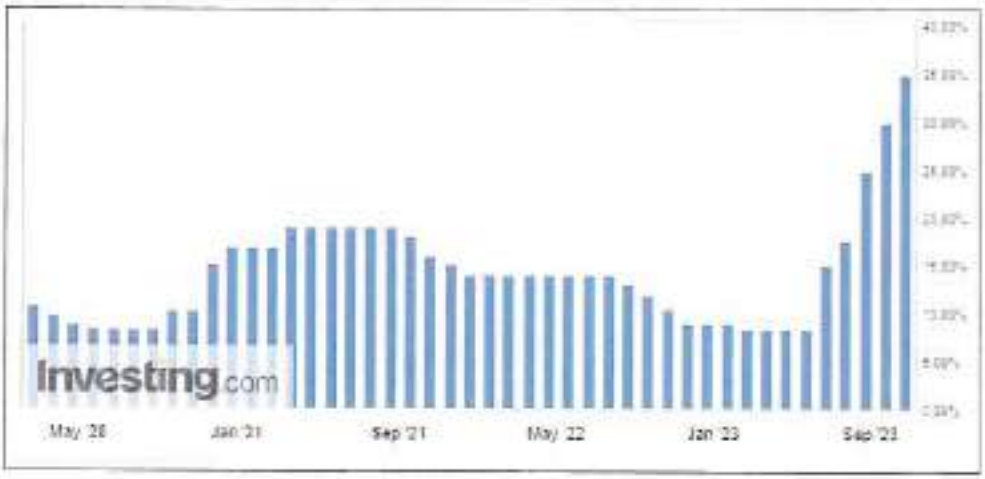
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



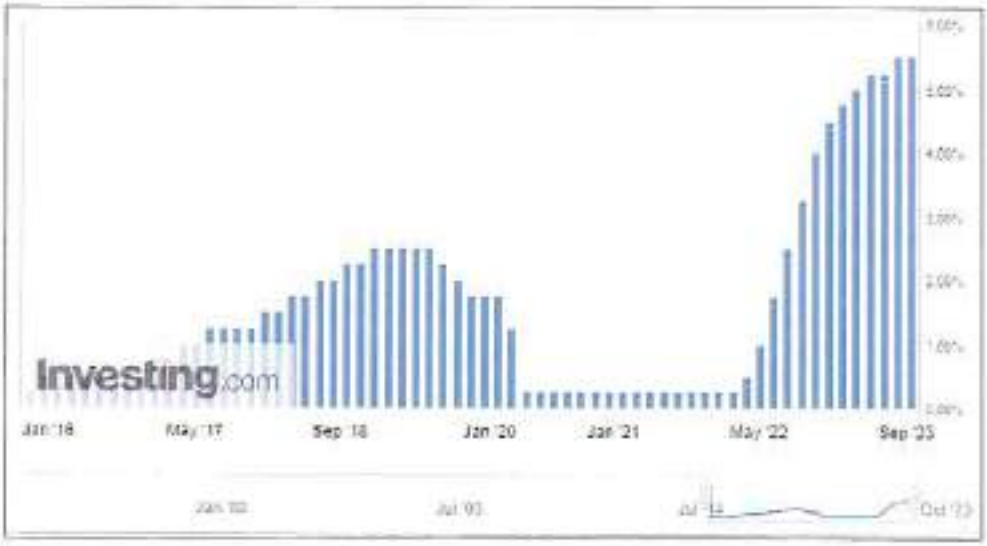
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

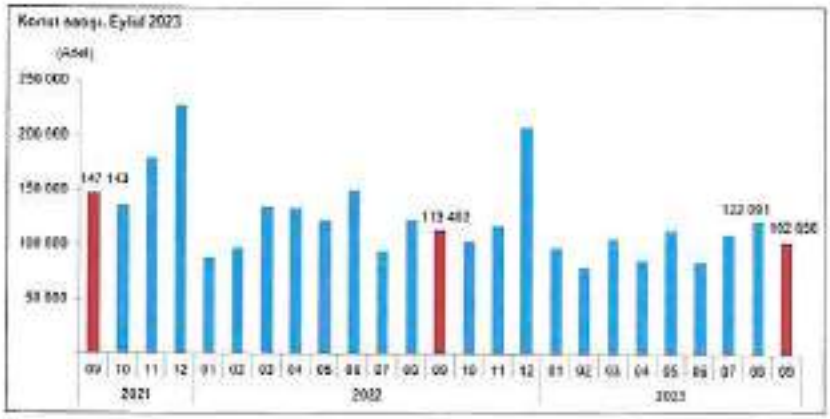


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

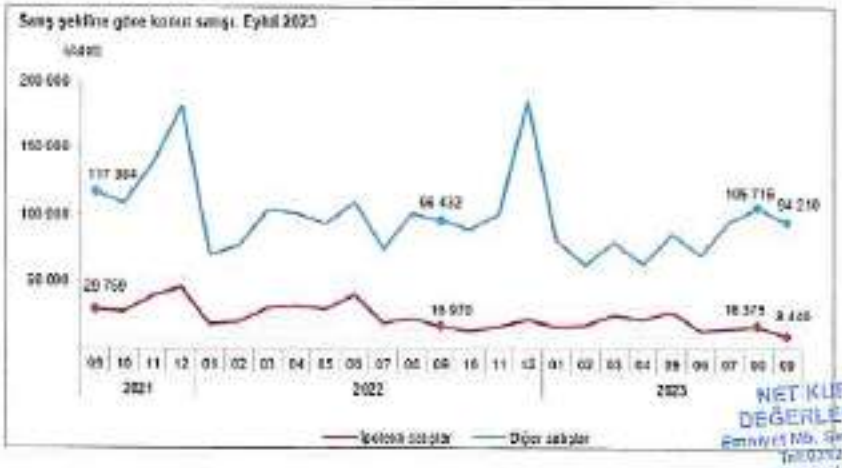
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

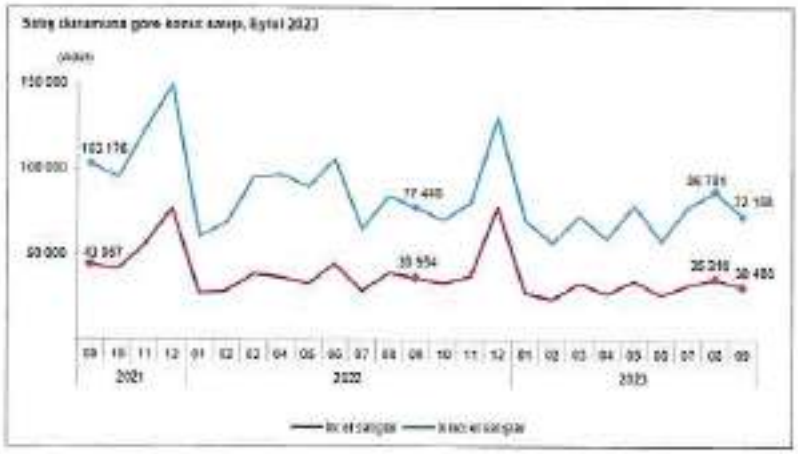
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	908 074	1 067 183	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 661	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 522	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	908 074	1 067 183	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	639 477	755 065	-15,3

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

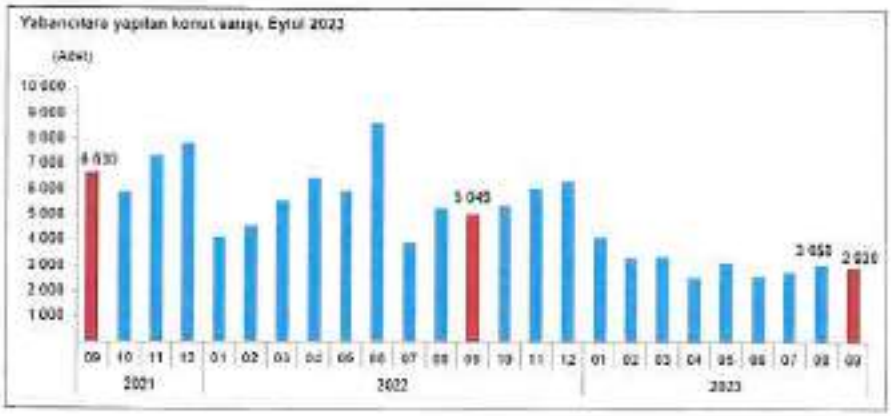


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şimşir Sk. No:47/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 91 Fax:0312 407 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256000 Mersis No:0613045639000019
Bahçıpo Vergi Dairesi 631 [illegible] 2389

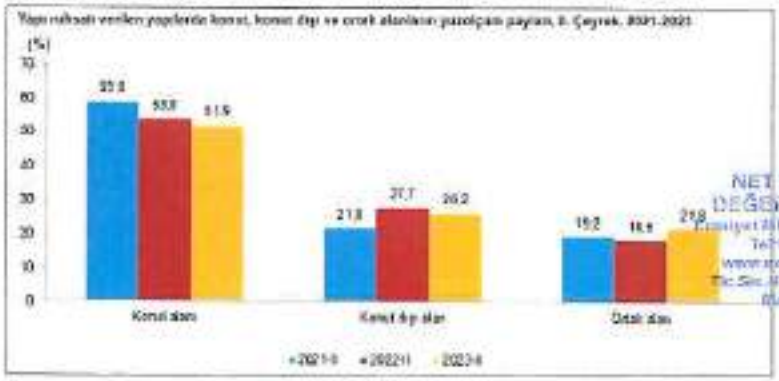
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

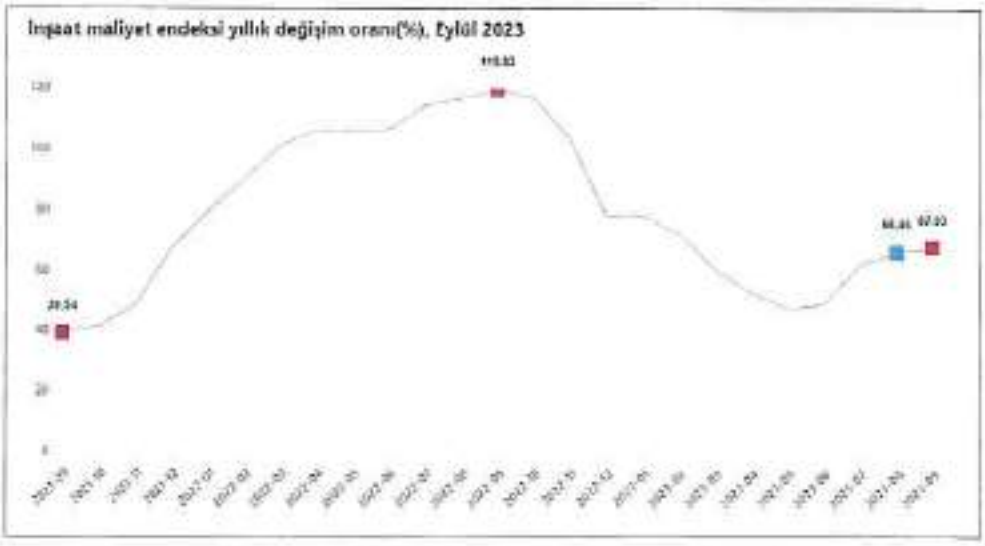
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	30,5	151 226 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,8
	III	39 430	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 666	30,6
2022		127 745	-7,8	695 248	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	125 311	-28,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 790	-8,8	30 713 782	-3,4
	III	36 280	-7,1	145 356	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	36 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 700	1,1	28 818 231	-3,9
	II	30 713	5,7	188 749	31,3	38 572 889	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

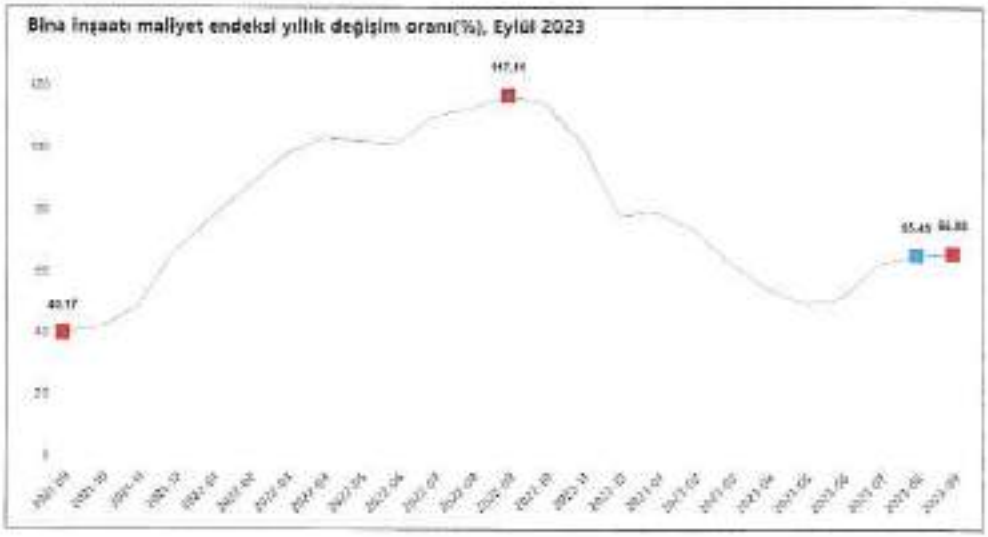


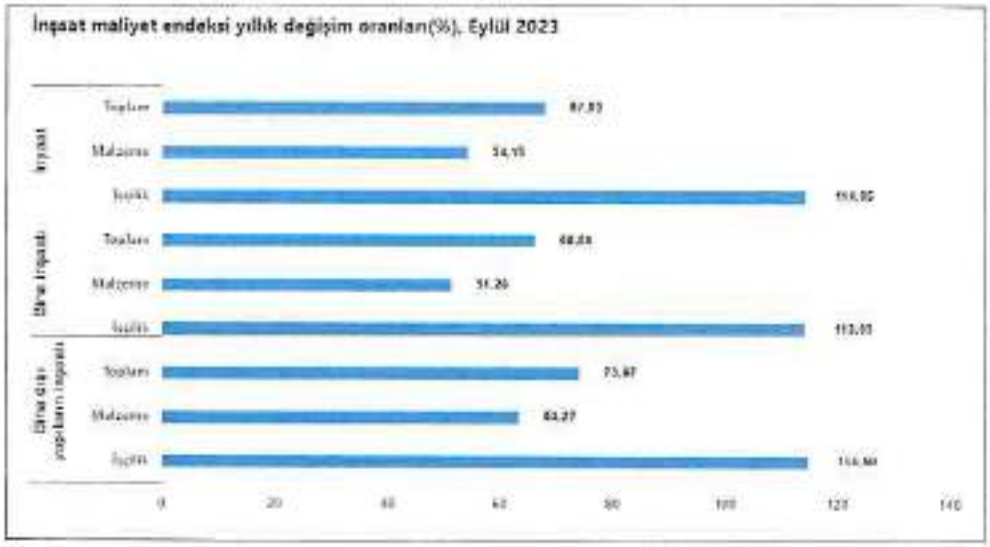
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Bina İnşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz blok Beşiktaş ilçesi, Nispetiye Mahallesi 395 ada 29 parselde konumludur. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Nisbetiye 10 Sitesi yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 7, yol üstü kat sayısı 10 olmak üzere toplam 17 kattan ibarettir, blokta kapalı ve açık otopark, asansör bulunmaktadır. Blokun ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir.

Değerleme konusu 102 bağımsız bölüm numaralı dükkan projesine göre ve mevcutta binanın 1. Bodrum katında konumludur. Taşınmaz projesine göre 470 m² brüt kapalı alan, 66 m² teras alanlıdır. Mevcutta ise projesinde teras olarak gözüken hacmin kapalı alan olarak edildiği ve taşınmazın toplamda 536 m² kapalı alanlı hale getirildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz içerisinde ihtiyaca binaen bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür. Konu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumdadır.

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın aykırılık detayları raporun 3.6 bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın raporun 3.6 bölümünde açıklanan aykırılıkları ile alakalı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması ya da ruhsata aykırı hacimlerin yıkılarak ruhsata uygun hale getirilmesi önerilir. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

4.7 **Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile galeri olarak kullanılmakta olup arsa veya arazi değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0212 467 00 61 Fax:0212 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 23.[illegible]00,00 TL
Maltepe Vergi Dairesi 631 [illegible]

edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza aynı sitede konumlu, 780 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 168.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı nispeten düşüktür. **İlgilisi: 533 336 60 40**

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 62.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 735 08 33**

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 60 m² zemin kat, 40 m² bodrum kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan:70 m²). Emsal konum açısından dezavantajlı olup, küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. Ayrıca emsalin doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 735 27 60**

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlı olup, küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. Ayrıca emsalin doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 542 497 95 12**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**780,00m²**		**300,00m²**		**70,00m²**		**100,00m²**	
Satış fiyatı	**168.000.000 TL**		**62.000.000 TL**		**18.000.000 TL**		**25.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**215.385 TL**		**206.667 TL**		**257.143 TL**		**250.000 TL**	
Pazarlık	**15%**	**-**	**10%**	**-**	**15%**	**-**	**15%**	**-**
Konum Şerefiyesi	**0%**	**+**	**10%**	**+**	**10%**	**+**	**10%**	**+**
Kat Şerefiyesi	**0%**	**-**	**10%**	**-**	**10%**	**-**	**10%**	**-**
Alan şerefiyesi	**5%**	**+**	**0%**	**-**	**30%**	**-**	**25%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**193.846 TL**		**186.000 TL**		**141.429 TL**		**150.000 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**167.819TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 42 m² alanlı emsal pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, doğrudan caddeden girişinin olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 311 66 16**

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 320.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 535 558 99 10**

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 195 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 195.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 545 231 22 05**

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 140.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, konum açısından ve doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 387 14 93**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 5**		**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**	
Brüt alanı (m²)	**42,00m²**		**300,00m²**		**195,00m²**		**100,00m²**	
Satış fiyatı	**60.000 TL**		**320.000 TL**		**195.000 TL**		**140.000 TL**	
m² birim fiyatı	**1.429 TL**		**1.067 TL**		**1.000 TL**		**1.400 TL**	
Pazarlık	15%	-	10%	-	10%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	+	10%	-
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Alan şerefiyesi	40%	-	0%	-	25%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	**571 TL**		**800 TL**		**600 TL**		**560 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**633TL/m²**							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmaz tapu kaydına göre "Dükkan" vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 150.000-TL/m² ila 200.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 600-TL/m² ila 800-TL/m²arasında değişmektedir.

Bölgede yer alan satışa ve kiraya konu taşınmazların pazarlık payı yüksek tutulmuş olup piyasada hareket olmadığı ve talep edilen fiyatlar üzerinden işlem gerçekleşmediği bilgisi emlak danışmanlarından alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın projesinde teras alanı olarak gözüken hacmin kapalı alan olarak imal edildiği tespit edilmiş olup, doğrudan taşınmaz içerisinden geçişi oluşu sebebiyle teras alanı indirgemesi yapılmamıştır.

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaza takdir edilen satış değer detayı şu şekildedir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER DETAYI						
Sıra No	Taşınmaz No	Projeye GöreTaşınmaz Kapalı Alan (m²)	Projeye GöreTaşınmaz Teras Alan (m²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	102	470	66	536	₺167.910,45	₺90.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~90.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler,
Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:47/... Yenişehir/ANKARA
Tel:0212 407 00 01 Fax:0212 407 00 31
www.netgd.com.tr Sermaye: 2.605.608,00 TL
Tic.Sic.No:259686 Mersis No:0...
Maltepe Vergi Dairesi 6...

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,5 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,6 olacağına kanaat getirilmiş olup bu orandan hareketle taşınmazların kendini amorti etme süresi ~21,5 yıldır. Bu durumda konu taşınmazın gelir yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Gelir Yaklaşımı ile taşınmazlara takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER DETAYI										
Sıra No	Taşınmaz No	Projeye GöreTaşınmaz Kapalı Alan (m²)	Projeye GöreTaşınmaz Teras Alan (m²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kap. Oranı	Taşınmaz Değeri
1	102	470	66	536	₺625,00	₺335.000,00	₺4.020.000,00	/	0,046	₺87.391.304,35
										₺87.390.000,00

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda **~87.390.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen taşınmaz kira değer detayı şu şekildedir;

Sıra No	Taşınmaz No	Projeye GöreTaşınmaz Kapalı Alan (m²)	Projeye GöreTaşınmaz Teras Alan (m²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	102	470	66	536	₺625,00	₺335.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmaza takdir edilen kira değeri **~335.000,00-TL**'dir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz dükkan vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Süvari Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 58 65 Fax: 0312 [illegible]
www.eotgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 255565 Mersis No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 3109

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda dükkan emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın kapalı ve açık alanı, lokasyonu, iç yapı inşaat özellikleri, yaşı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsata aykırı olarak imalat ile alakalı olarak yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir. Raporda ayrıntıları verilen bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul "Dükkan" vasıflıdır. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda, 1. bodrum katta konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **90.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Doksanmilyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 108.000.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*******Konu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaz için düzenlenmiş olan Yapı Tatil Tutanakları, Encümen Kararları ve Mahkeme Kararları yaklaşık 55 sayfa olup tamamı rapor ekine koyulmamıştır. Bahsi geçen belgeler kurum arşivinde mevcut olup, talep edilmesi durumunda paylaşılacaktır.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 31-10-2023-15:17

weblapu

Kaydı Oluşturan: İSMAİL UĞUR (TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ -BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	79304510
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	192/18913
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	395/29
AT Yüzölçüm(m2):	4683.30
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//102
Arsa Pay/Payda:	1412/47755
Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Beşiktaş - 27-05-2016 14:29 - 6127	

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
731556907	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. V	-	1/1	1412	1412	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 17-02-2023 2796	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kişiti Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALİ Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL 2/2.3
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ekleyiş Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 00 64 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:255695 Mersis No:0431451400100018
Maltepe Vergi Dairesi 601 [illegible]

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Beşiktaş - 24-03-2011 10:06 - 3416	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile.	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Beşiktaş - 17-02-2023 11:22 - 2796	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) _CVuaGoyF2O3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAZILI İMAR DURUMU

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24864664 - 115
Konu : Bilgi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 31.10.2023 tarihli ve 149746 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi, 39 pafta, 395 ada, 29 parsel sayılı yer, 29.07.2008 onanlı 1/5000 ölçekli 395 ada, 14-15-16-23 parsellere ilişkin nazım imar planı tadilatı kapsamında Taks: 0.40, Kaks:1.80 yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı"nda ve 15.09.1962 onanlı Eftal Ariel Mevzii İmar Planı ve 13.03.1967 onanlı Mevzii İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bebek Mahallesi, 70 pafta, 140 ada, 187 parsel ise Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetki sınırları içerisinde kaldığından ilgi dilekçe, yazımız ekinde olup meri mevzuata göre gereğinin yapılarak ilgi dilekçeye cevap verilmesi arz/rica olunur.

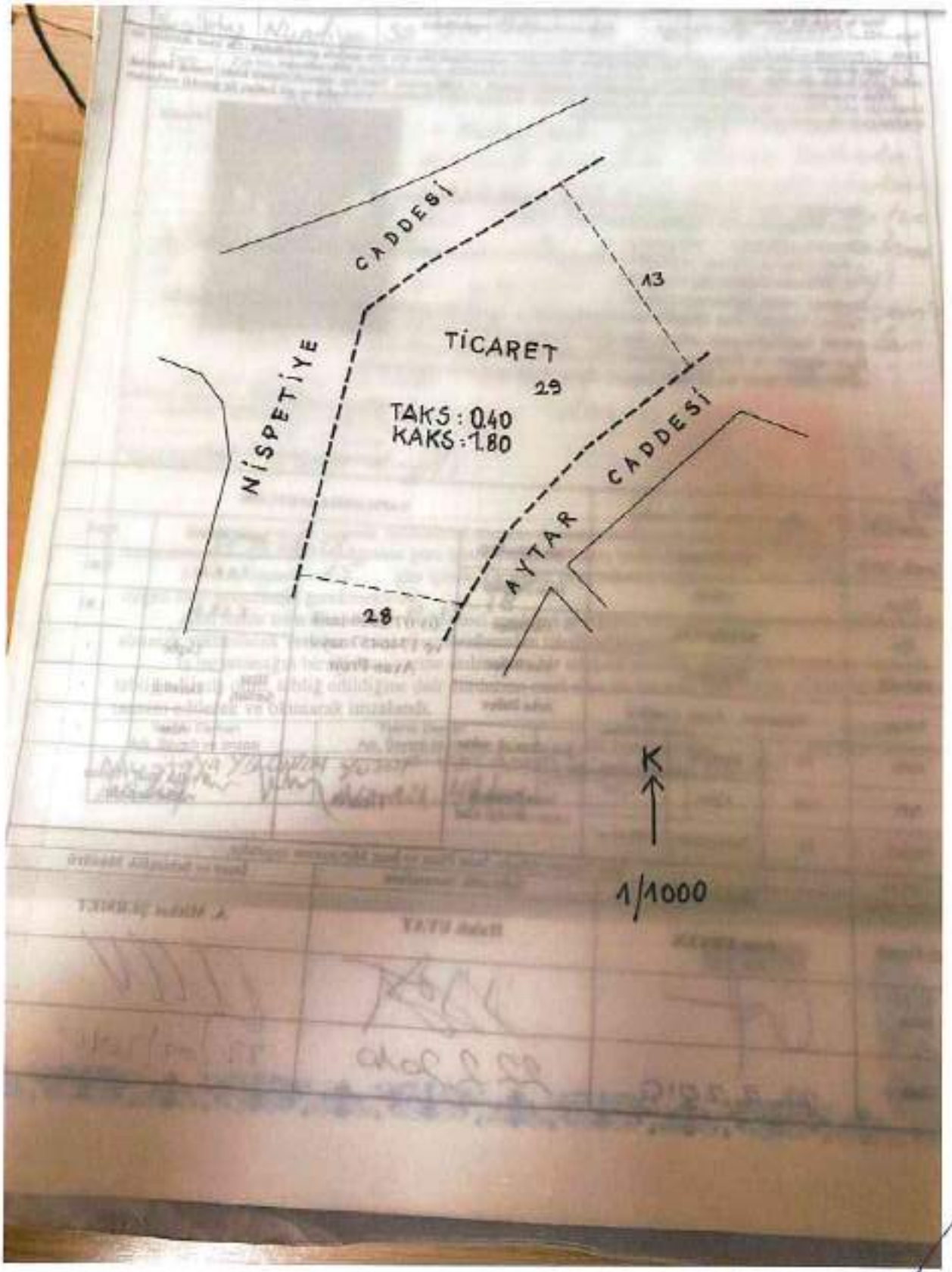
İlker ÖZSALMAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek :
1- İlgi dilekçe
2- İmar planı örneği (395/29)

Dağıtım :
Gereği :
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Boğaziçi İmar Müdürlüğüne

Bilgi :
Akfen İnş.Turizm Vetic.A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Meri İmar Planı	BEŞİKTAŞ İLÇESİ GERİ GÖRÜNÜM ETKİLENME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Ticaret Alanı
Ölçek	1/1000

Tescil Tarihi	10.12.1993 00:00:00
İlçe	BEŞİKTAŞ
Mahalle	ORTAKÖY

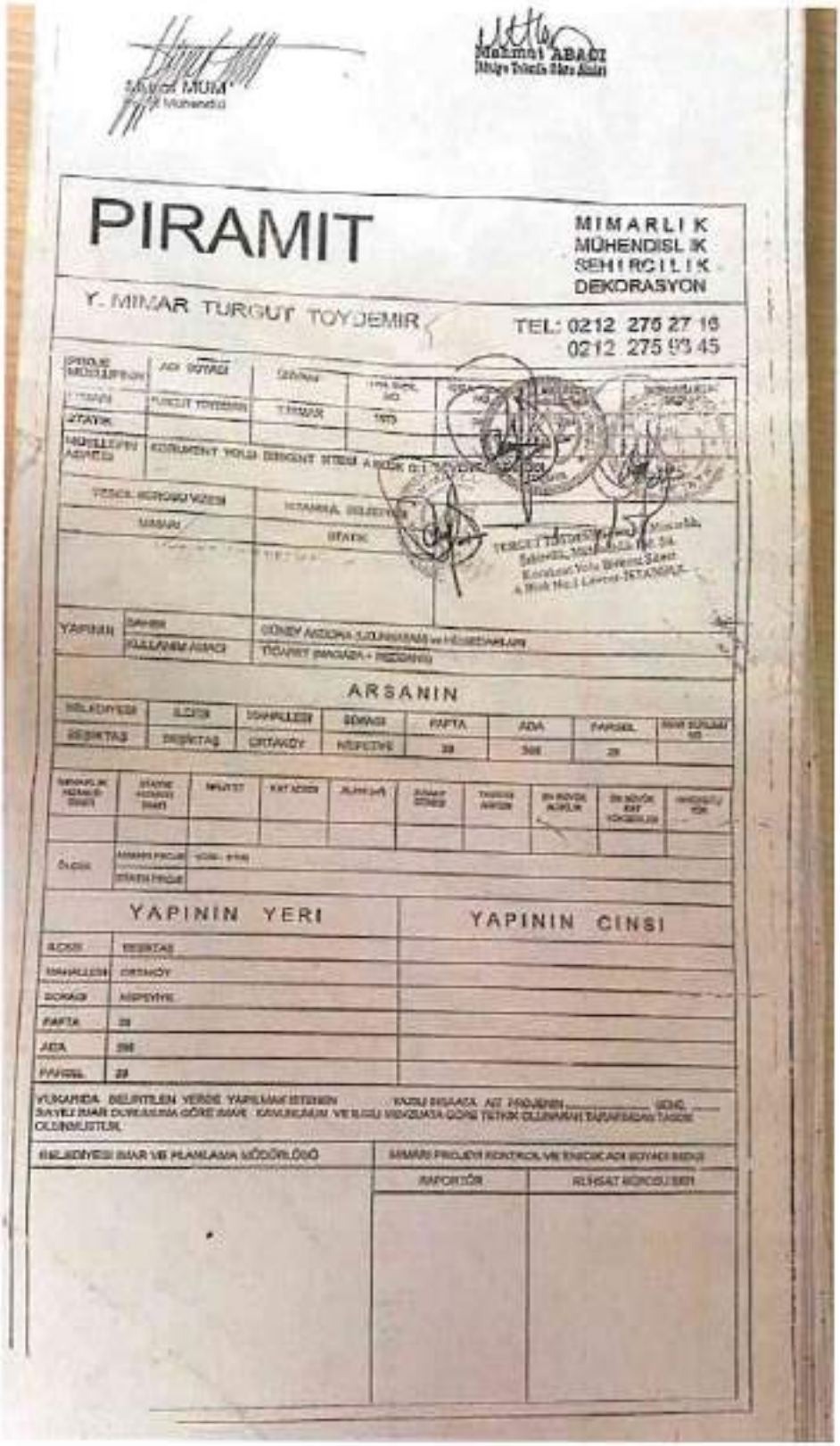
Pafta	F22D16D2A
Ada/Parsel	385 / 29
Parsel Alanı (m²)	4.984,33 m² (Tapu alanı değildir)

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	0.10
K.A.K.S (Emsal)	1.00 (-)
Kot Alınacak Nokta	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

PROJE GÖRSELLERİ



PIRAMIT

MIMARLIK
MÜHENDISLIK
SEHIRCILIK
DEKORASYON

Y. MIMAR TURGUT TOYDEMIR

TEL: 0212 275 27 16
0212 275 93 45

PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO				
1. TARAFI	TURGUT TOYDEMİR	Y.MİMAR	1975				
2.TARAFI							
MÜELLİFİN ADRESİ	KORUMENT YOLU BEKENT SİTESİ A BLOK D.1						

YEDEK BORÇLU VEZİR	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR
MİMARI	STATİK

YAPININ	SAHİBİ: GÖNEY AKDENİZ SOĞUTMASAN ve HİDROELEKLİN
	KULLANIM AMACI: TİCARİ (MAĞAZA + DEPOSU)

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU NO
BEŞİKTAŞ	BEŞİKTAŞ	ORTAKÖY	KİSPİYE	28	396	28	

MAHALLİN EMSAL DEĞERİ	STATİK HESABI ESAS	MÜLKİYET	KAT ADEDİ	ALANLAR	İNŞAAT SÜRESİ	TAHMİNİ AMORTİ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	HAKKINDAKİ YÖK

ÖNCEKİ	MİMARİ PROJE	KOM. - STAT.
	STATİK PROJE	

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ
İLÇESİ	BEŞİKTAŞ	
MAHALLESİ	ORTAKÖY	
SOKAĞI	KİSPİYE	
PAFTA	28	
ADA	396	
PARSEL	28	

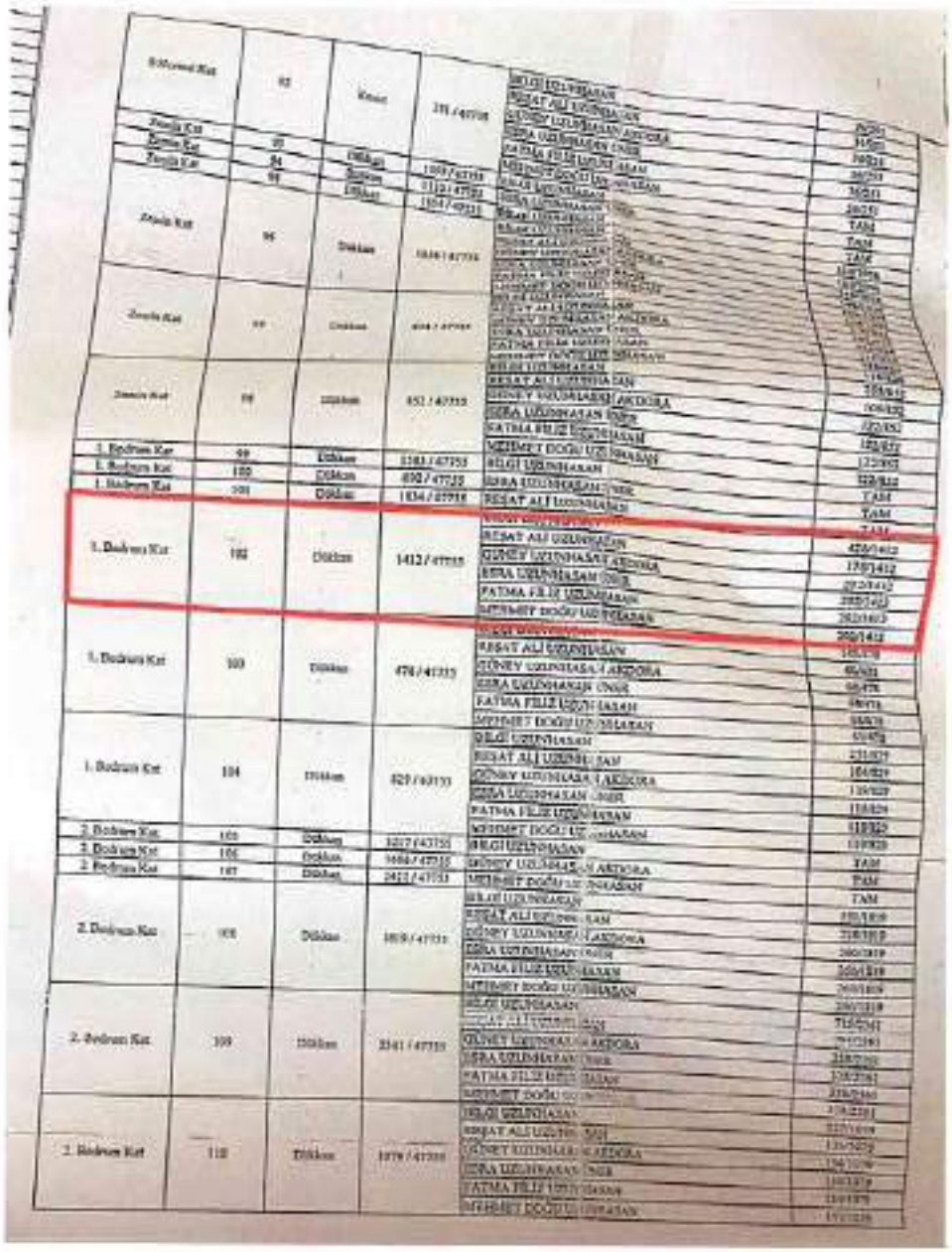
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMASI İSTENEN _____ YAZILI BİNAMIZA AİT PROJENİN _____ SAYILI İMAR DURUMUNA GÖRE İMAR KANUNUMUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK GÖRE TEKNİK OLUNMAMI TARAFIMIZDAN TASDİK OLUNMUŞTUR.

BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	MİMARİ PROJEYİ KONTROL VE ONAYLAYAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
	RAPORTÖR	RUHSAT MÜDÜRLÜĞÜ

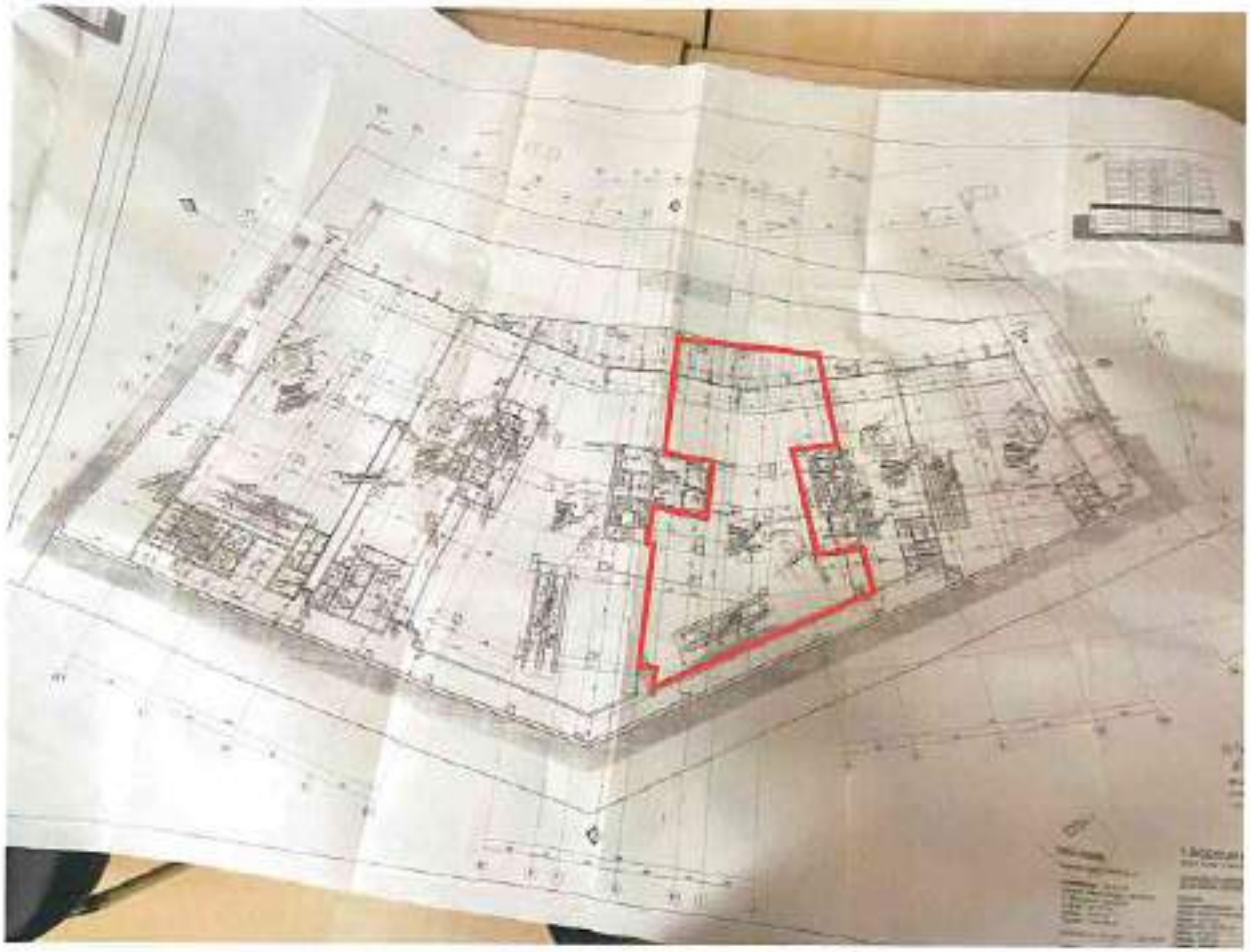
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



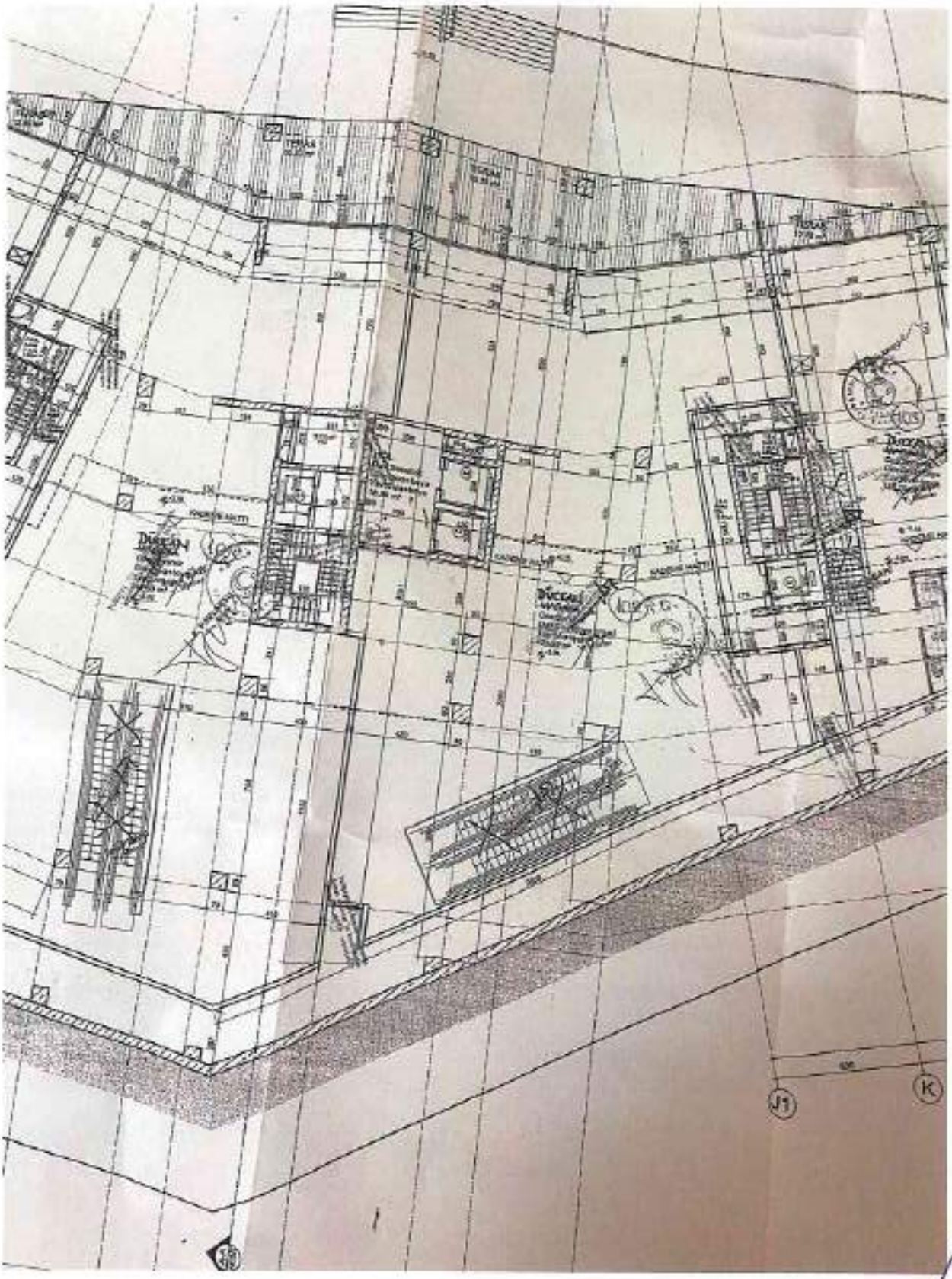
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



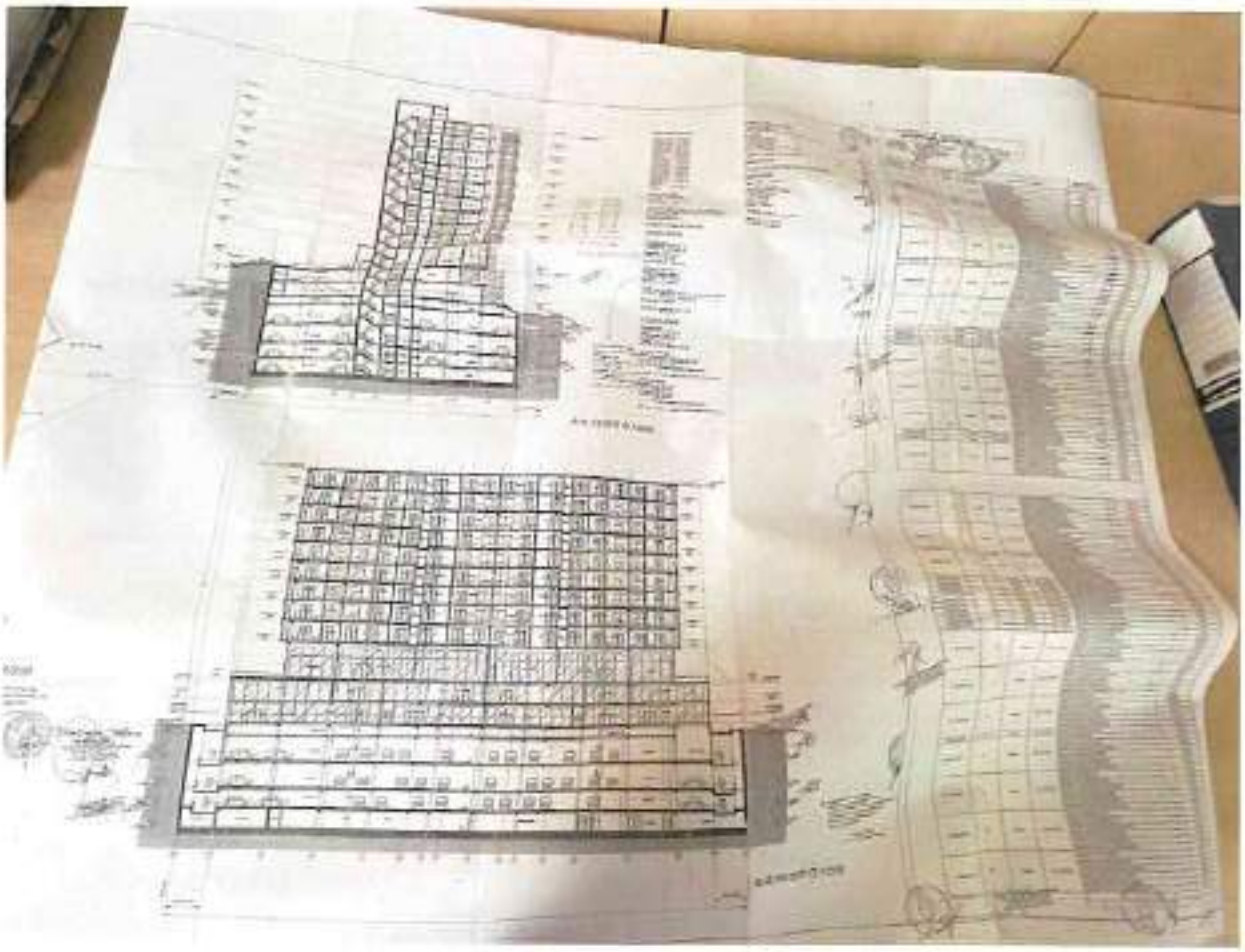
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

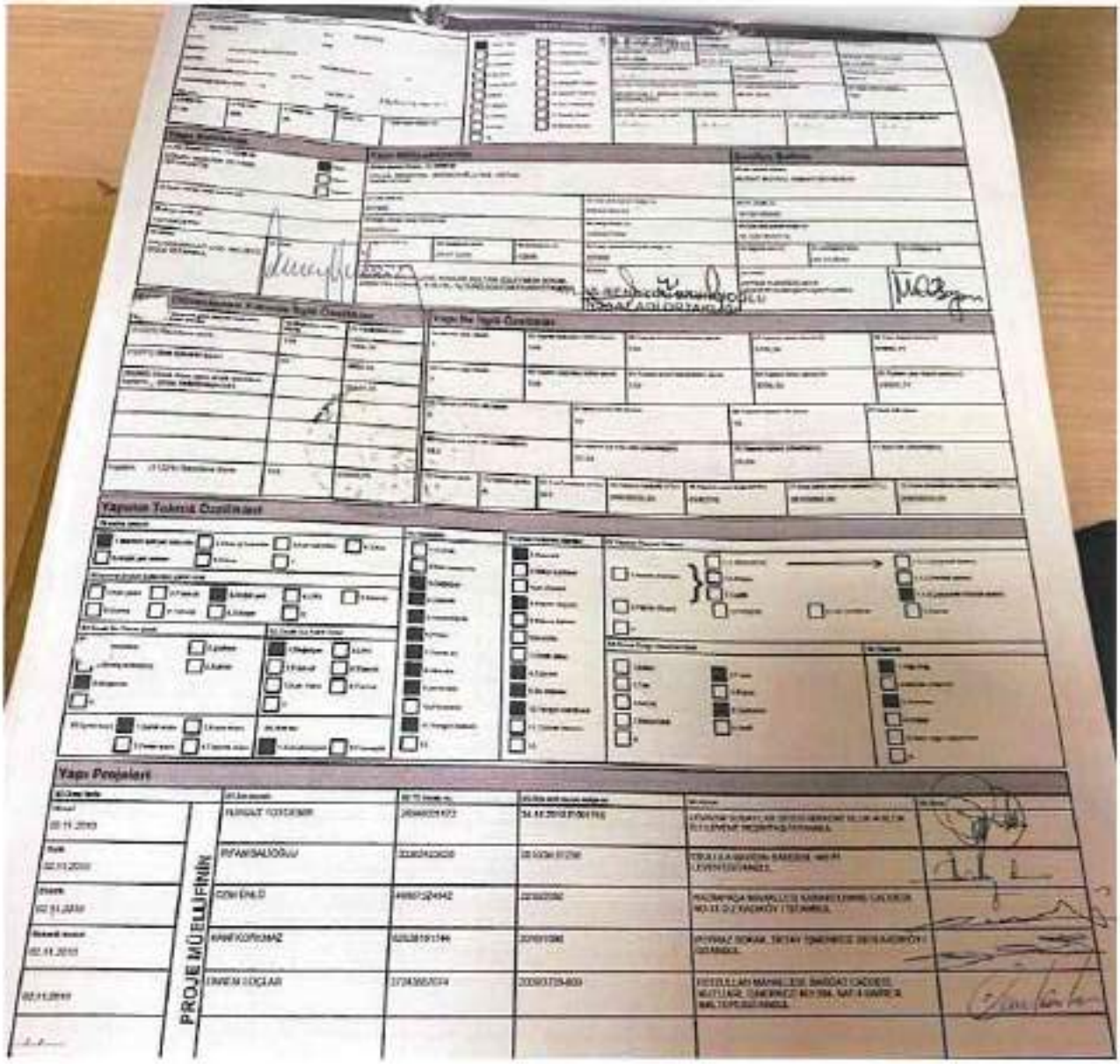


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

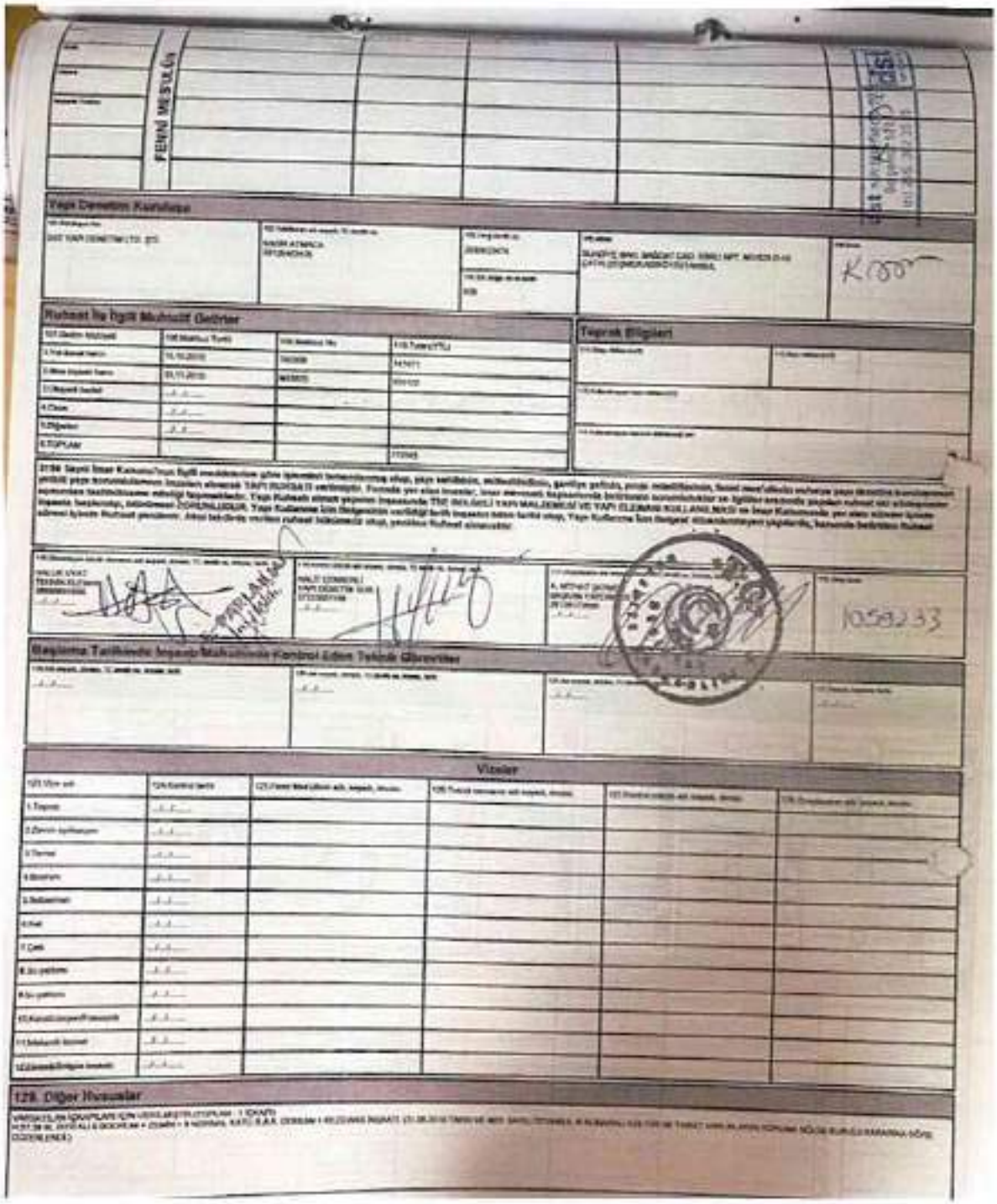


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

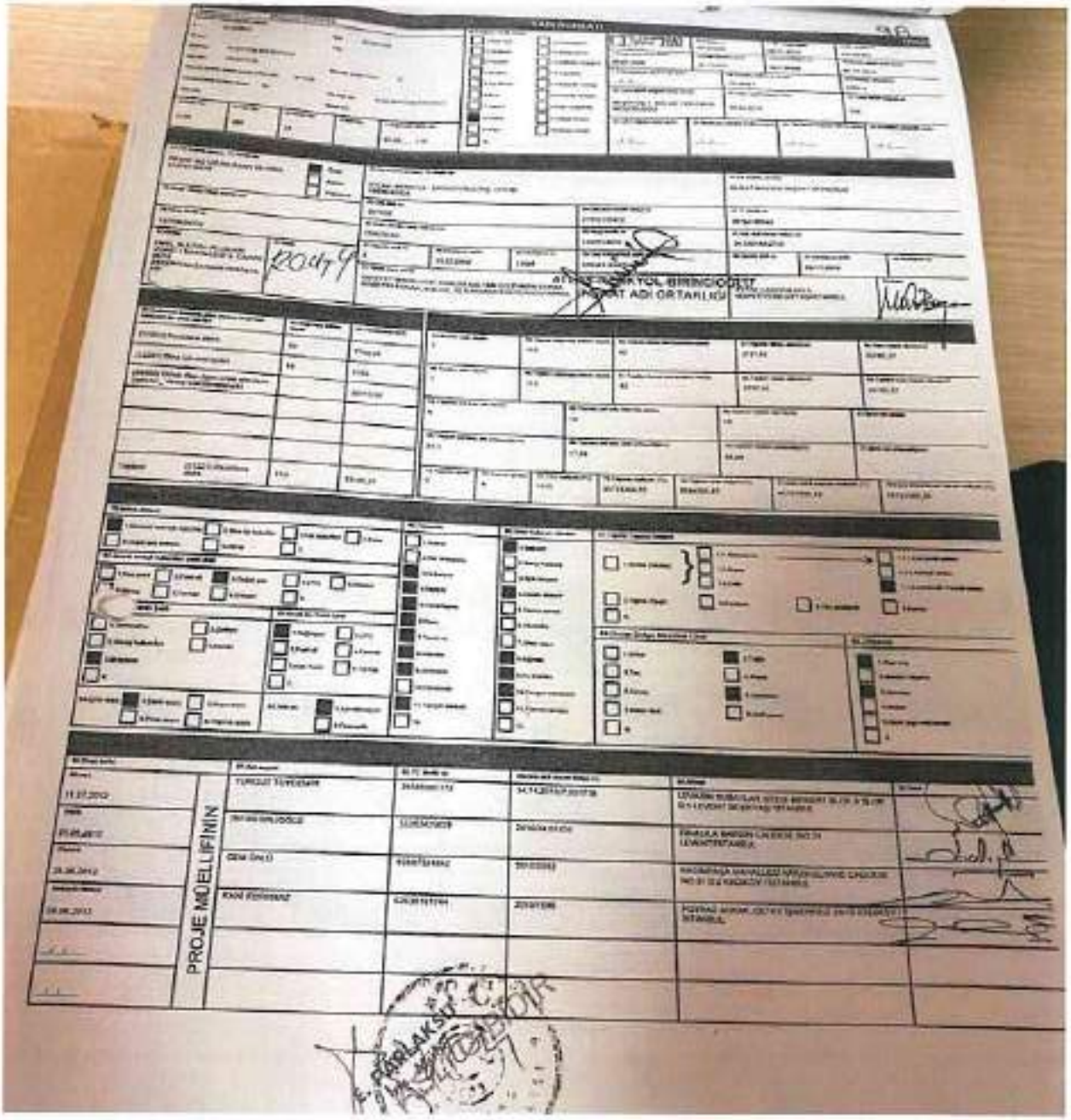
RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ve YAPI KAYIT BELGESİ GÖRSELLERİ



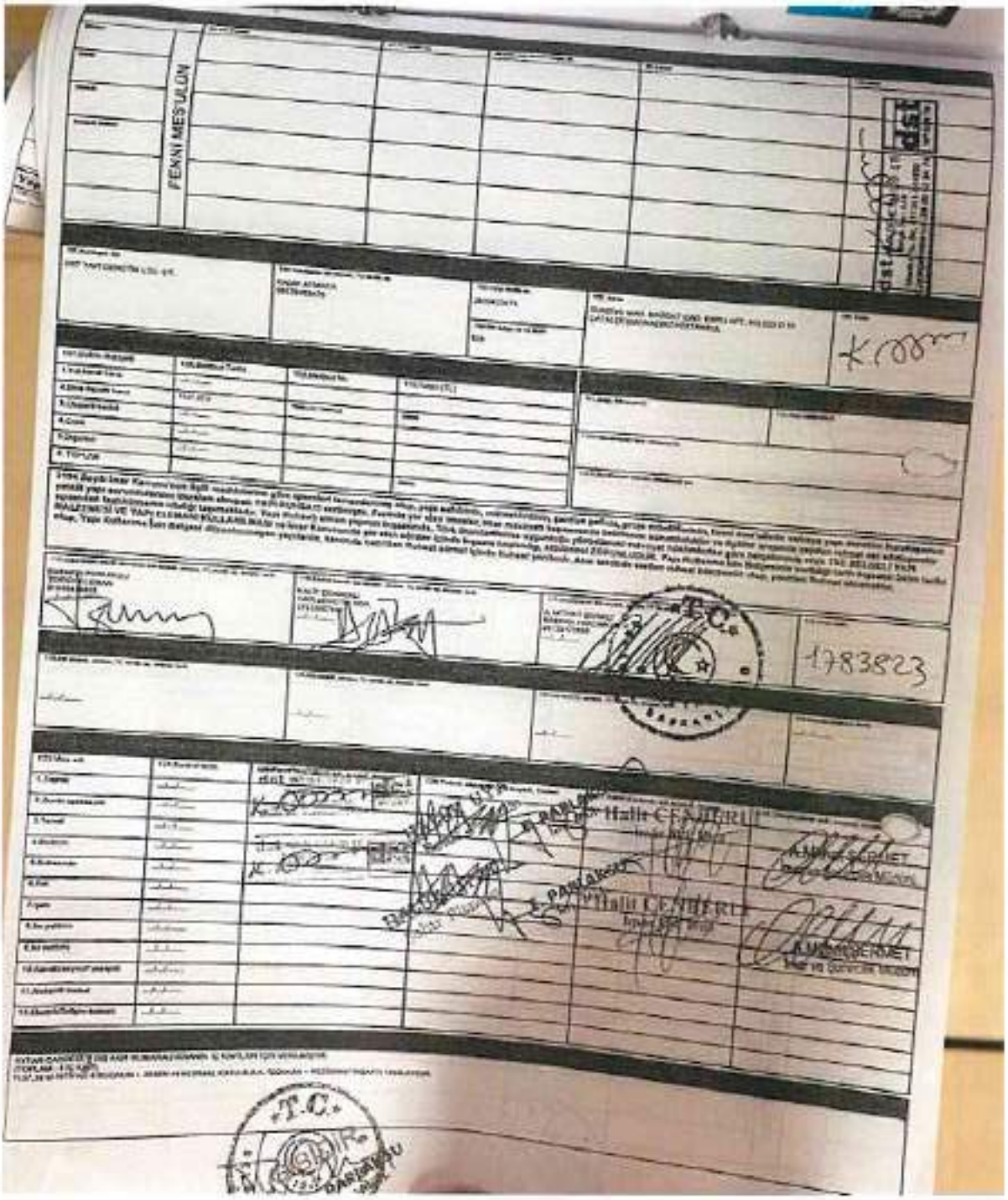
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



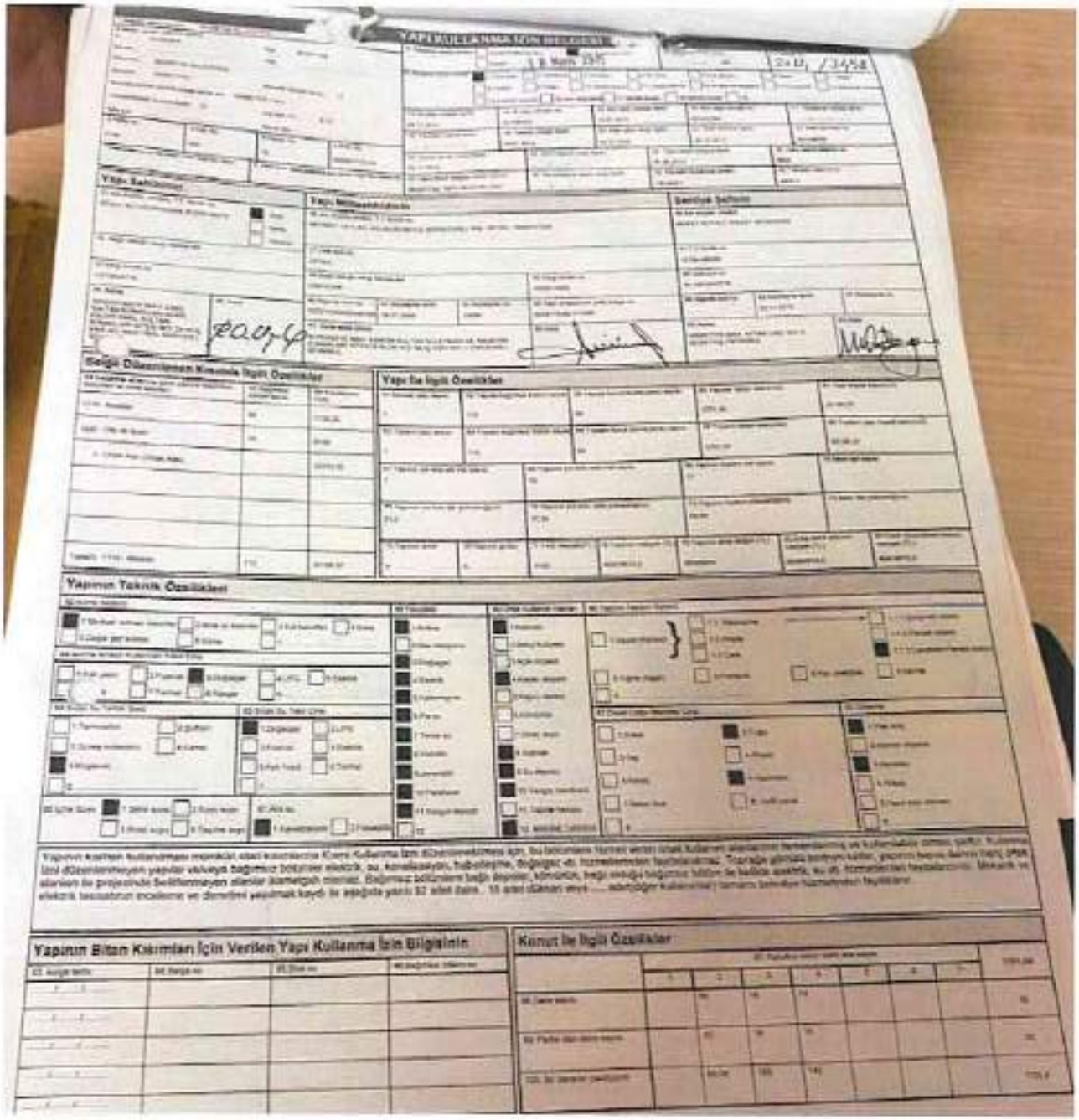
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belgesi Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

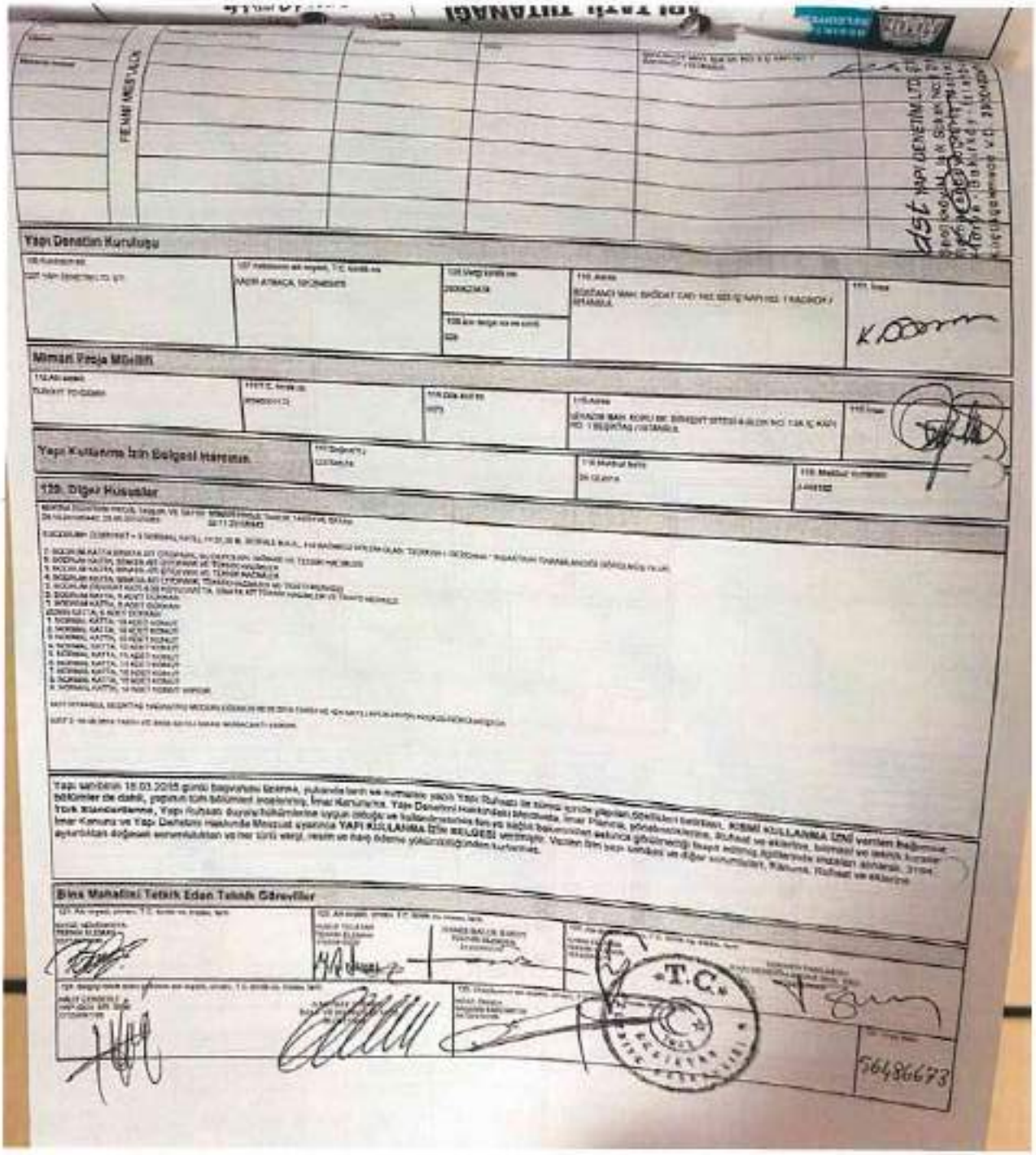
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

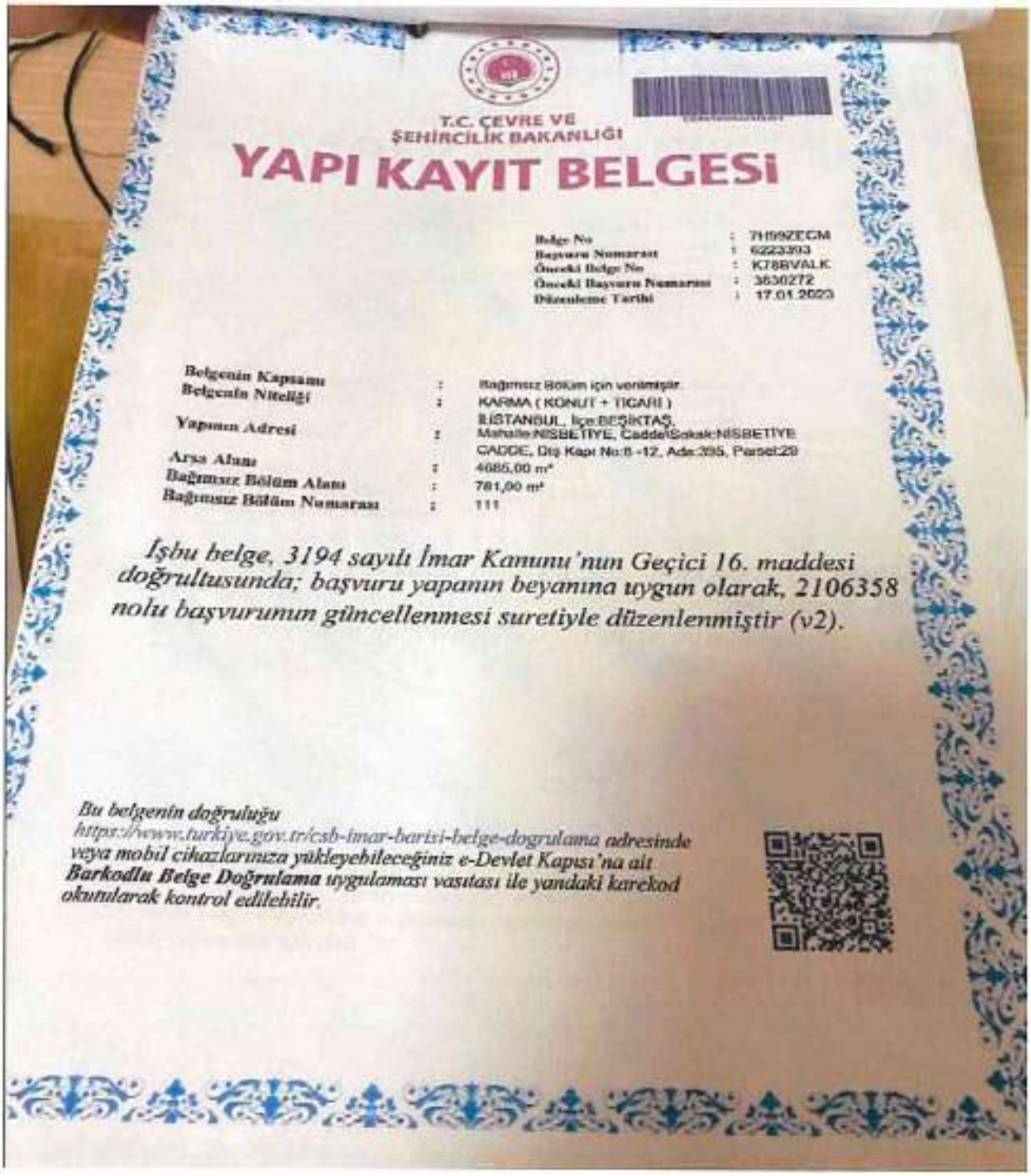
Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	7H99ZEGM
Başvuru Numarası	:	6223393
Önceki Belge No	:	K78BVALK
Önceki Başvuru Numarası	:	3630272
Düzenleme Tarihi	:	17.01.2023

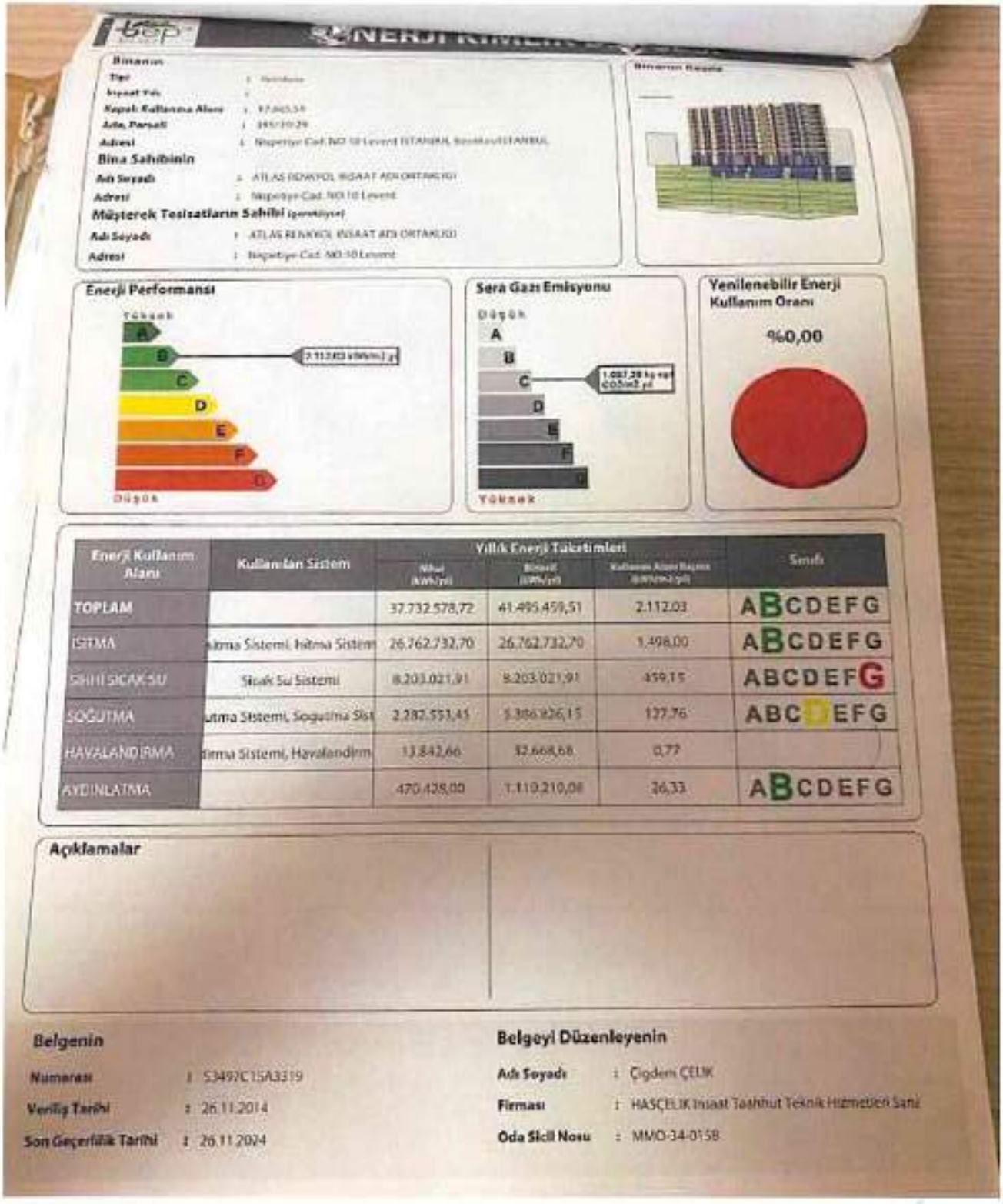
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	:	İSTANBUL, İlçe:BEŞİKTAŞ, Mahalle:NİSBETİYE, Cadde/Sokak:NİSBETİYE CADDE, Dış Kapı No:8-12, Ada:395, Parsel:29
Arsa Alanı	:	4685,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	781,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	111

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 2106358 nolu başvurumun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v2).

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ GÖRSELLERİ



ENERJİ KİMLİĞİ

Binanın
Tipi : Perakende
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 37.465,54
Ada, Parsel : 385/39-29
Adresi : Büyükdere Cad. NO:10 Levent İSTANBUL Beşiktaş/İSTANBUL

Bina Sahibinin
Adı Soyadı : ATLAS GENKOL İNŞAAT A.Ş. ORTAKLIĞI
Adresi : Büyükdere Cad. NO:10 Levent

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekiyorsa)
Adı Soyadı : ATLAS GENKOL İNŞAAT A.Ş. ORTAKLIĞI
Adresi : Büyükdere Cad. NO:10 Levent

Binanın Resmi

Enerji Performansı
Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük

Sera Gazı Emisyonu
Düşük
A
B
C
D
E
F
G
Yüksek

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı
%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Net (kWh/yıl)	Binasal (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		37.732.578,72	41.495.459,51	2.112,03	ABCDEFG
ISITMA	ıtma Sistemi, Isıtma Sistem	26.762.732,70	26.762.732,70	1.498,00	ABCDEFG
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	8.203.021,91	8.203.021,91	459,15	ABCDEFG
SOĞUTMA	utma Sistemi, Soğutma Sist	2.282.551,45	5.386.926,15	127,76	ABC EFG
HAVALANDIRMA	tma Sistemi, Havalandırm	13.842,66	32.668,68	0,77	
AYDINLATMA		470.428,00	1.110.210,08	26,33	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin
Numarası : 53497C15A3319
Veriliş Tarihi : 26.11.2014
Son Geçerlilik Tarihi : 26.11.2024

Belgeyi Düzenleyenin
Adı Soyadı : Çiğdem ÇELİK
Firması : HASÇELİK İnşaat Taahhüt Teknik Hizmetleri San.
Oda Sicil Nosu : MMO-34-0158

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

bep

ÖNERİLER SAYFASI

Bina Sahibinin
Adı Soyadı : ATLAS AVANTİK İNŞAAT A.Ş. ORTAKLIĞI



Belgenin
Numarası : SAHİCİSAZ.EPC

Açıklamalar

Aşağıda belirtilen verimlilik arttırıcı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükselecek ve Sera Gazı Emisyonu azalacaktır.

1. Yalıtım;
a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması,
b. Mevcut mekanik sistemlerin, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması,
c. Pencerelerin yenilenerek, kontrolsüz hava sızdırmasının ve ısı iletiminin azaltılması.

2. Aydınlatma;
a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi,
b. Belli bölgelerde zamana, harekete ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması.

3. Otomatik Kontrol;
a. Radyatörlerde termostatik vana uygulaması yapılması,
b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması.

4. Elektrik Motorları;
a. Verimsiz motorların sınıflarının yükseltilmesi,
b. Öngörülen motorlarda değişken hız sürücü uygulanması.

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri;
a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi.

6. Isı geri kazanımı;
a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi.

7. Enerji Yönetimi;
a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi,
b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması,
c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi,
d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

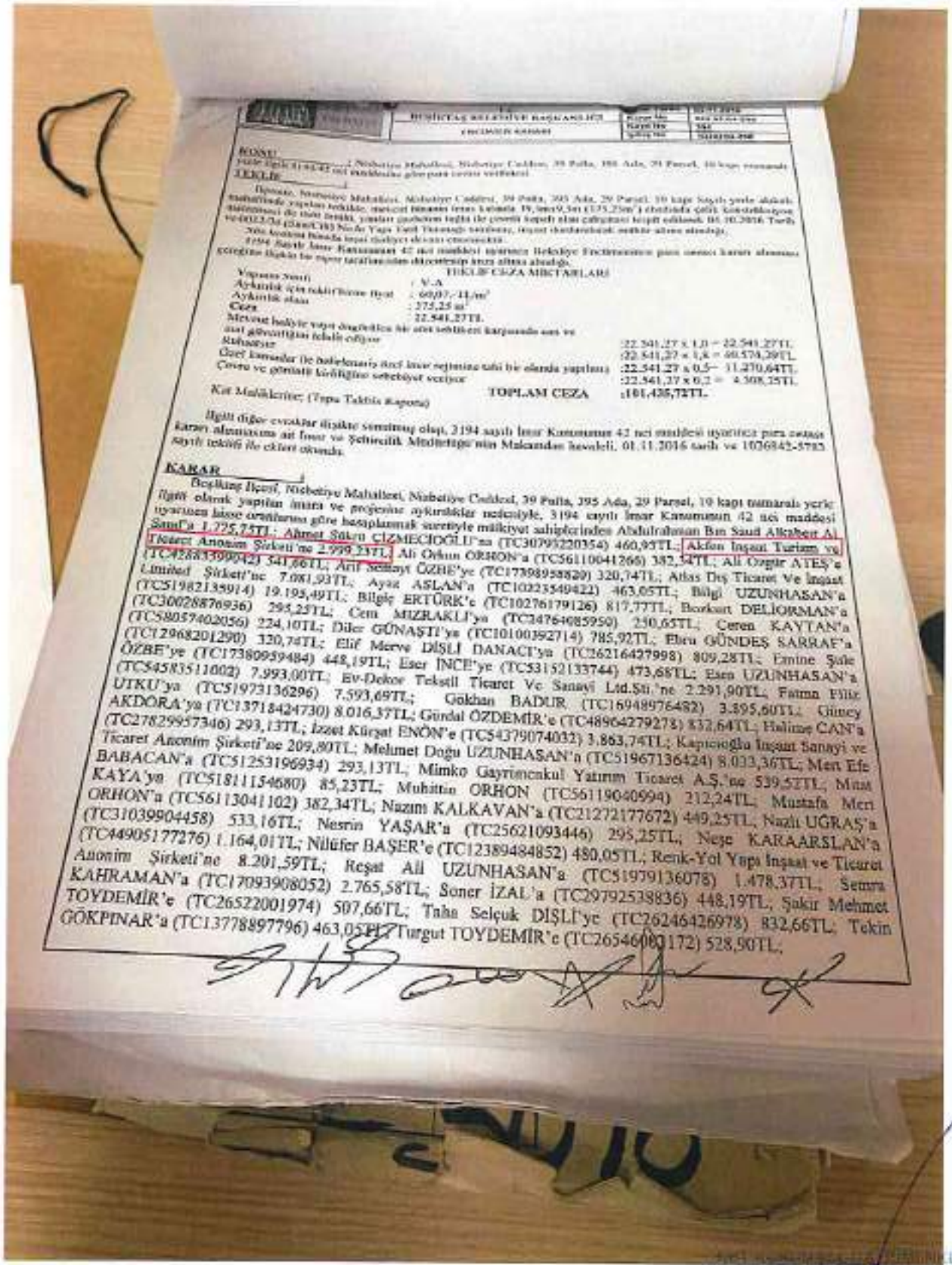
Ayrıntılar için Detaylı Etüt raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Çiğdem ÇELİK
Firması : HAŞÇELİK İnşaat Taahhüt Teknik Hizmetleri Sanı
Oda Sicil Nosu : MMO-34-0158

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enerjist Afe. Sınır Sk. No:17/1 Y[illegible]/ANKARA
Tel: 0312 [illegible] Faks: 0 [illegible]
www.n[illegible].com.tr Sermayesi [illegible],00 TL
Ticaret Sicil No: [illegible] Mersis No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi [illegible]

ENCÜMEN KARARI GÖRSELLERİ



BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

KONU:

İLGİLİ:

İŞLEM:

İlgi yazı ile; Nisbetiye Mahallesi, Nisbetiye Caddesi, 39 Pafta, 395 Ada, 29 Parsel, 10 kapı numaralı yerle ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Makamından havaleli, 01.11.2016 tarih ve 1026845-5783 sayılı teklifi ile ekleri okundu.

KARAR

Büyükçekmece İlçesi, Nisbetiye Mahallesi, Nisbetiye Caddesi, 39 Pafta, 395 Ada, 29 Parsel, 10 kapı numaralı yerle ilgili olarak yapılan imara ve projesine aykırılıklar nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca hisse oranlarına göre hesaplanmak suretiyle mülkiyet sahiplerinden Abdulrahman Bin Saud Alkabeer Al Saud'a 1.225,75TL; Ahmet Şakir ÇİZMECİOĞLU'na (TC30795220354) 460,93TL; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 2.999,23TL; Ali Orhun ORHON'a (TC56110041265) 382,34TL; Ali Özgür ATEŞ'e (TC42883399042) 341,66TL; Arif Selahattin ÖZBE'ye (TC17398958820) 320,74TL; Atlas Dış Ticaret Ve İnşaat Limited Şirketi'ne 7.081,93TL; Ayşe ASLAN'a (TC51982135914) 19.195,49TL; Bilgi UZUNHASAN'a (TC30028876936) 295,25TL; Bilgiç ERTÜRK'e (TC10276179126) 817,77TL; Bozkurt DELİORMAN'a (TC58059402056) 224,10TL; Cem MIZRAKLI'ya (TC24764085950) 250,65TL; Ceren KAYTAN'a (TC12968201290) 320,74TL; Elif Merve DİŞLİ DANACI'ya (TC26216427998) 809,28TL; Emine Şule ÖZBE'ye (TC17380959484) 448,19TL; Eser İNCE'ye (TC53152133744) 473,68TL; Esen UZUNHASAN'a (TC54583511002) 7.993,00TL; Ev-Dekor Tekstil Ticaret Ve Sanayi Ltd.Şti.'ne 2.291,90TL; Fatma Filiz UTKU'ya (TC51973136296) 7.593,69TL; Gökhan BADUR (TC16948976482) 3.895,60TL; Güney AKDORA'ya (TC13718424730) 8.016,37TL; Gürdal ÖZDEMİR'e (TC48964279278) 832,64TL; Halime CAN'a (TC27829937346) 293,13TL; İzzet Kürşat ENÖN'e (TC54379074032) 3.863,74TL; Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 209,80TL; Mehmet Doğu UZUNHASAN'a (TC51967136424) 8.033,36TL; Mert Efe BABACAN'a (TC51253196934) 293,13TL; Mimko Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.'ne 539,52TL; Murat KAYA'ya (TC51811154680) 85,23TL; Muhittin ORHON (TC56119040594) 212,24TL; Mustafa Mert ORHON'a (TC56113041102) 382,34TL; Nazım KALKAVAN'a (TC21272177672) 449,25TL; Nazlı UĞRAŞ'a (TC31039904458) 533,16TL; Nesrin YAŞAR'a (TC25621093446) 295,25TL; Neşe KARAARSLAN'a (TC44905177276) 1.164,01TL; Nilüfer BAŞER'e (TC12389484852) 480,05TL; Renk-Yol Yapı İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 8.201,59TL; Reşat Ali UZUNHASAN'a (TC51979136078) 1.478,37TL; Semra KAHRAMAN'a (TC17093908052) 2.765,58TL; Soner İZAL'a (TC29792538836) 448,19TL; Şakir Mehmet TOYDEMİR'e (TC26522001974) 507,66TL; Taha Selçuk DİŞLİ'ye (TC26246426978) 832,66TL; Tekin GÖKPINAR'a (TC13778897796) 463,05TL; Turgut TOYDEMİR'e (TC26546080172) 528,50TL;

İMAR DURUMU

TEKLİF CEZA MİKTARLARI

Yapının Nevi	: V-A
Aykırılık için teklif birim fiyat	: 60,07.-TL/m²
Aykırılık alanı	: 375,25 m²
Ceza	: 22.541,27TL

Mevcut bahçeye yapı inşa edilerek bir afet sebebiyet kaybı karşısında can ve mal güvenliğinin tehdit edilmesi

Rıhtımlar :22.541,27 x 1,0 = 22.541,27TL

Özel kanunlar ile belirlenmiş ilave imar eşiğine tabi bir alanda yapılması :22.541,27 x 1,8 = 40.574,29TL

Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet vermesi :22.541,27 x 0,5= 11.270,64TL

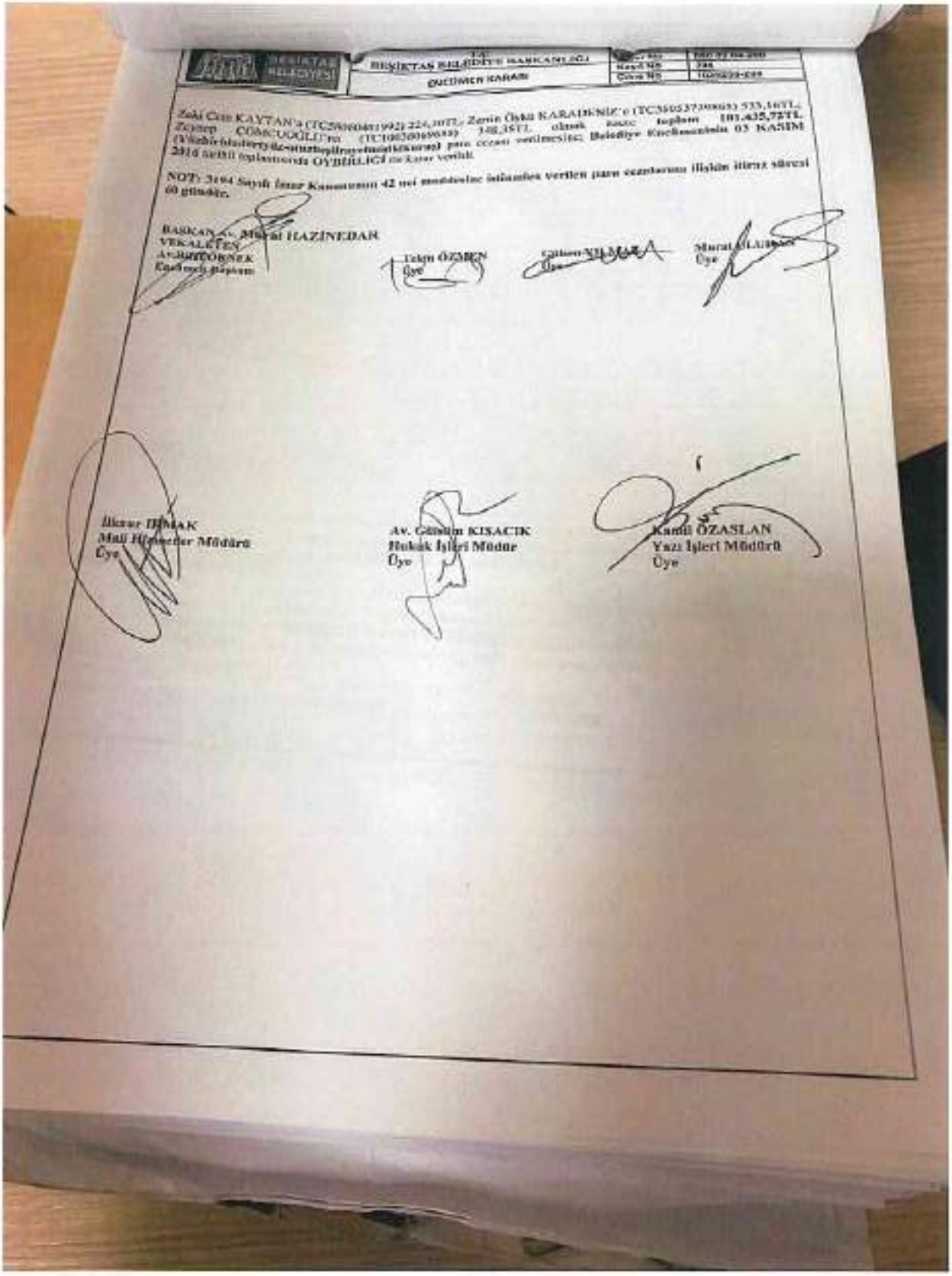
:22.541,27 x 0,2 = 4.508,25TL

TOPLAM CEZA :101.438,72TL

Kat Mülkiyetine (Yapı Tatbik Raporu)

İlgili diğer evraklar dosyaya sunulmuş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca para cezası kararı alınmasına ait İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Makamından havaleli, 01.11.2016 tarih ve 1026845-5783 sayılı teklifi ile ekleri okundu.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:21 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 99 61 Fax: 0312 467 99 31
Ticaret Sicil No: 256896 Mersis No: 0531047720200019
Ankara Vergi Dairesi: 631 064 0379



BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ
T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ÖZÜRDİLER KARARI

Zeki Cem KAYTAN'a (TC:[illegible]) 224,30TL, Zerrin Ökkü KARAİSKENDER'e (TC:[illegible]) 533,16TL, Zeynep ÇÖMÇÜOĞLU'na (TC:[illegible]) 348,35TL olmak üzere toplam 181.435,72TL (Yüzbirbinbeşyüzotuzbeşliramayetmişikikuruş) para cezası verilmesine, Belediye Encümeninin 03 KASIM 2016 tarihli toplantısında OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

NOT: 3194 Sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine istinaden verilen para cezalarına ilişkin itiraz süresi 60 günlüktür.

BAŞKAN V. Murat HAZİNEDAR
VEKALETEN
Encümen Başkanı

Tekin ÖZMEN
Üye

Murat [illegible]
Üye

İlknur DEMİRAK
Mali Hizmetler Müdürü
Üye

Av. Gülsüm KISACIK
Hukuk İşleri Müdür
Üye

Kamil ÖZASLAN
Yazı İşleri Müdürü
Üye

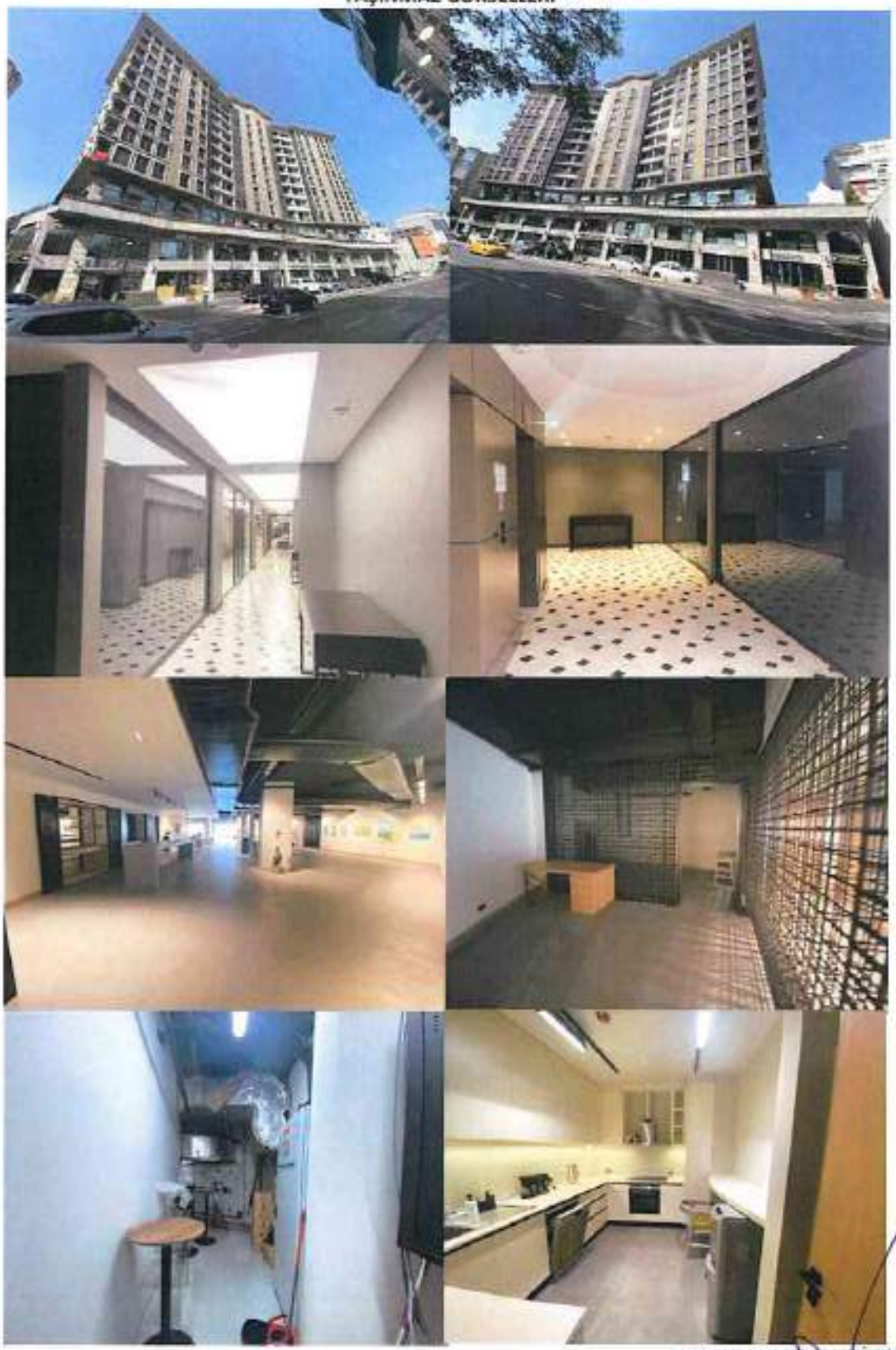
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DOĞUKAN TOPUNLER



Tarih: 13.07.2017

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunulan İşler Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (VII-128.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Racî Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

LİSANSLAMA YETKİLİSİ

GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 101418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ilkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

A.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29038108440 - Lisans No: 401419)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARGI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019 Belge No: 2019-01.1035

Sayın Raci Gokcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43555002195- Lisans No: 400532)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARGI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.06.2019 Belge No: 2019-02.0851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12940205602 - Lisans No: 400713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARGI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cd. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 [illegible] Fax:0312 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: [illegible]
Ticaret Sicil [illegible] Mersis No: [illegible]
Nallıhan Vergi Dairesi [illegible]



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.05.2022 Belge No: 2022-03.2485

Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 19570620132 - Lisans No: 518531)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
[illegible]ANKARA
[illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 – 1278

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1278
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış Dört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 22
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23
5.1 Pazar Yaklaşımı 25
5.2 Maliyet Yaklaşımı 31
5.3 Gelir Yaklaşımı 32
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 34
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 35
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 35
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 35
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 35
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35
7. SONUÇ 36
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36
7.2 Nihai Değer Takdiri 36
8. UYGUNLUK BEYANI 37
9. RAPOR EKLERİ 37

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1278 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe mahallesi Büyükdere Caddesi No:201 Levent Loft D: 1-2-3 Şişli / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlardan 1 nolu taşınmaz karşılama holü, 2 nolu taşınmaz cafe, 3 nolu taşınmaz karşılama lobisi olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 16.05.2008, 21.06.2017 ve 22.03.2021 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, kaks:2,5, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. 05.04.2023 tarih, 22709460 sayılı İmar Şehircilik Müdürlüğü ve İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü yazışmasından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü gereği söz konusu parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenemediği okunmuş olup, konu taşınmazların konumlu olduğu parselin bağlı bulunduğu belediyenin imar servisi ile yapılan görüşmede sürecin devam ettiği, kat sınırlaması getirileceği bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	3 numaralı taşınmaz üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup, tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**38.060.000,00-TL** **(Otuz Sekiz Milyon Altmış Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**45.672.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1278 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Racı Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi (tapuda Mecidiyeköy), Büyükdere Caddesi, No:201, BBn: 1, 2, 3 açık adresinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu projeye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde E5 Karayolu istikametine doğru ilerlerken Levent Mevkiinde Eski Büyükdere Caddesine doğru sola girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu proje bu cadde üzerinde, yaklaşık 200 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda çok sayıda iş merkezi ve A.V.M bulunmakta olup, bölgedeki bağımsız bölüm niteliği ofis ağırlıklıdır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0807 - Boylam: 29.0095

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İl - İlçe	: İstanbul - Şişli
Mahalle – Köy - Mevkii	: Mecidiyeköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
Taşınmaz Niteliği	: Tablo - 1
Cilt – Sayfa No	: Tablo - 1
Ada – Parsel	: 1947 - 56
Taşınmaz ID	: Tablo - 1
Yüzölçüm	: 3.631,68 m²
Ana Taşınmaz Niteliği	: KARGİR BİNA
Arsa Pay – Payda	: Tablo - 1
Malik – Hisse	: Tablo - 1
Edinme Sebebi – Tarih - Yevmiye	:Tablo - 1

Tablo - 1

Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID	Arsa Pay/Payda	Malik	Hisse Oranı	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	1	Dükkan	131	12856	24681271	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	15.11.2016	19723
2	2	Cafe	131	12857	24681272	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir	08.11.2022	317218
3	3	Büro	131	12858	24681273	651/20000	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş	1/1	6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi	10.02.2023	4097

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI 12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müştereken)

Şerhler Hanesinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)(T:02.09.2009 – Y:13144) (Müştereken)
- Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ nin 06/01/2023 tarih 208892 – 1137 sayılı sözleşme ile. (T:10.02.2023 – Y:4097) (3 nolu taşınmaz üzerinde

***3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yer alan finansal kiralama şerhinin tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmekle beraber, sözleşme içeriğinin incelenmesi önerilir.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölüm 03.11.2022 tarihinde, 6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir işleminden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 10.2.2023 tarihinde 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama İşlemi Sözleşmesi Şerhi'nden TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu parselin 22.03.2021 yılında plan tadilatı gördüğü, ayrıca hmax: serbest yapılaşma koşulunun iptal edilip, yeni kat yüksekliği belirlenmesi için imar çalışmasının halihazırda devam ettiği öğrenilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 16.05.2008, 21.06.2017 ve 22.03.2021 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, kaks:2,5, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. 05.04.2023 tarih, 22709460 sayılı İmar Şehircilik Müdürlüğü ve İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü yazışmasından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü gereği söz konusu parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenemediği okunmuş olup, konu taşınmazların konumlu olduğu parselin bağlı bulunduğu belediyenin imar servisi ile yapılan görüşmede sürecin devam ettiği, kat sınırlaması getirileceği bilgisi edinilmiştir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel için Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmadan önce encümen kararları bulunduğu görülmüş olup, bahsi geçen kararlardan ileri tarihli ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazlar için alınmış olumsuz bir karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belge Detayları

Sıra No	Belge Adı	Veriliş Tarihi	Sayı	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı (m2)	Yapı Sınıfı	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	10.07.2000	1/76	İşyeri	1	31000	3B	4	8	12
2	Tadilat Ruhsatı	22.06.2001								
3	Tadilat Ruhsatı	4.04.2008	1/78	Daire	146	24579	3B	4	11	15
				Dükkan	1					
				Cafe	1					
				Büro	1					
4	Tadilat Ruhsatı	3.10.2008	1/78	Daire	148	24579	3B	4	11	15
				Dükkan	1					
				Cafe	1					
				Büro	1					
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	17.11.2006	06/6300-244025	Daire	148	24579	3B	4	11	15
				Dükkan	1					
				Cafe	1					
				Büro	1					

***Konu taşınmazın Şişli Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yer alan dosyasında 22.06.2001 tarihli Tadilat Ruhsatına dair detaylar bulunmamakta olup, yazışma içeriğinden incelenmiştir.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kurulusu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların yer aldığı projenin yapı denetim işlemlerinin hangi firma tarafından yapıldığına dair bilgi Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde yazmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerleme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için düzenlenmiş Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan siluetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

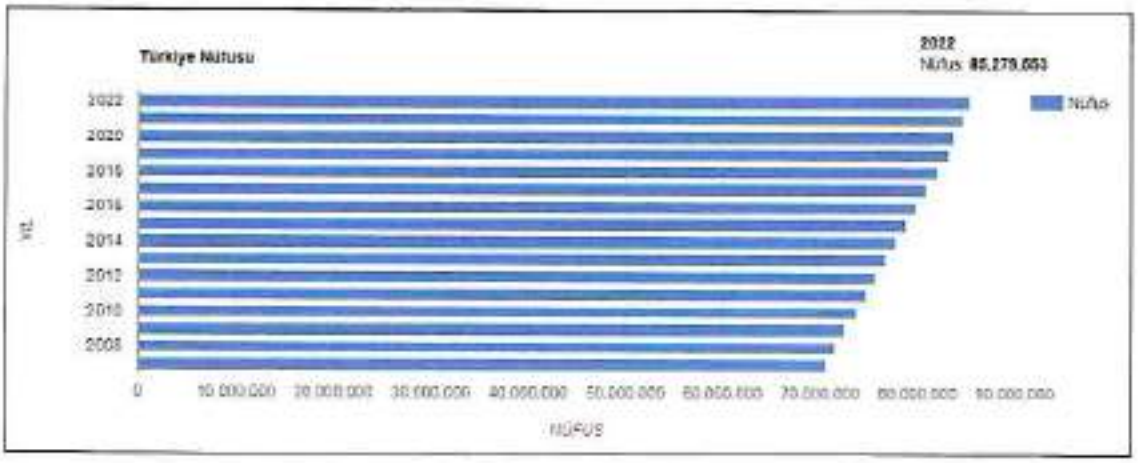
İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

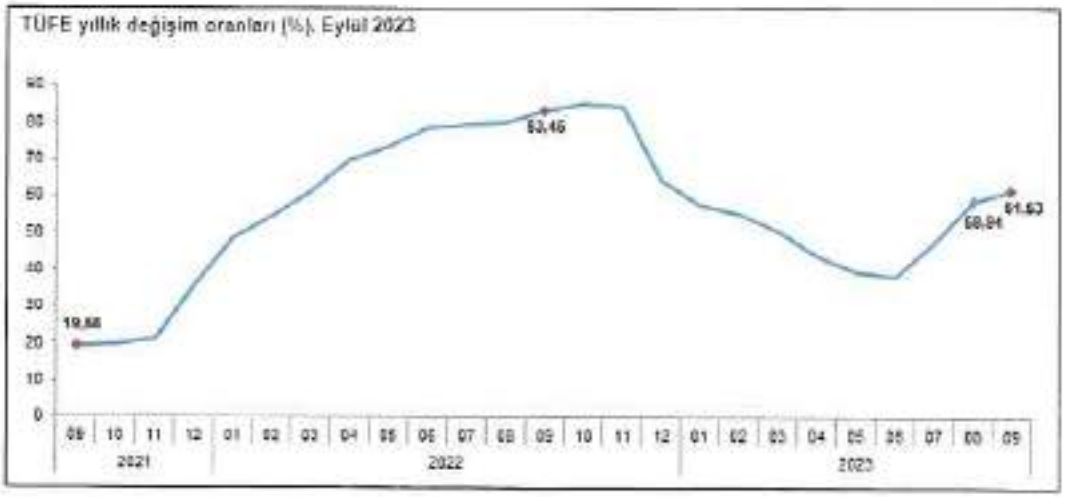
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



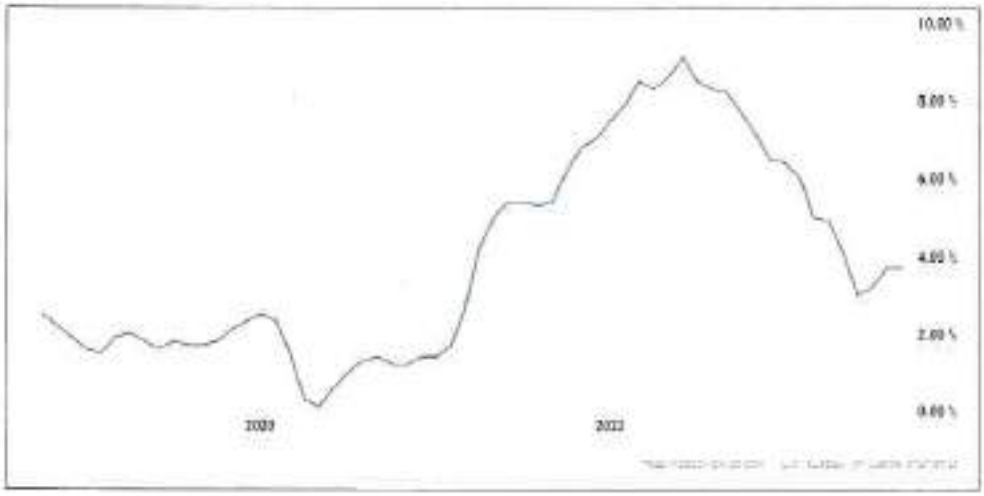
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUIK.)

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

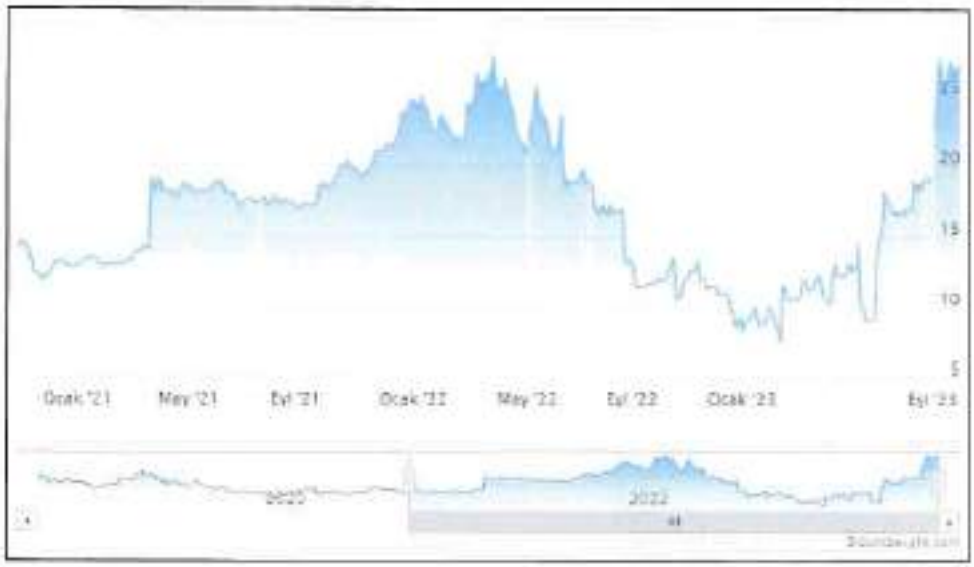
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



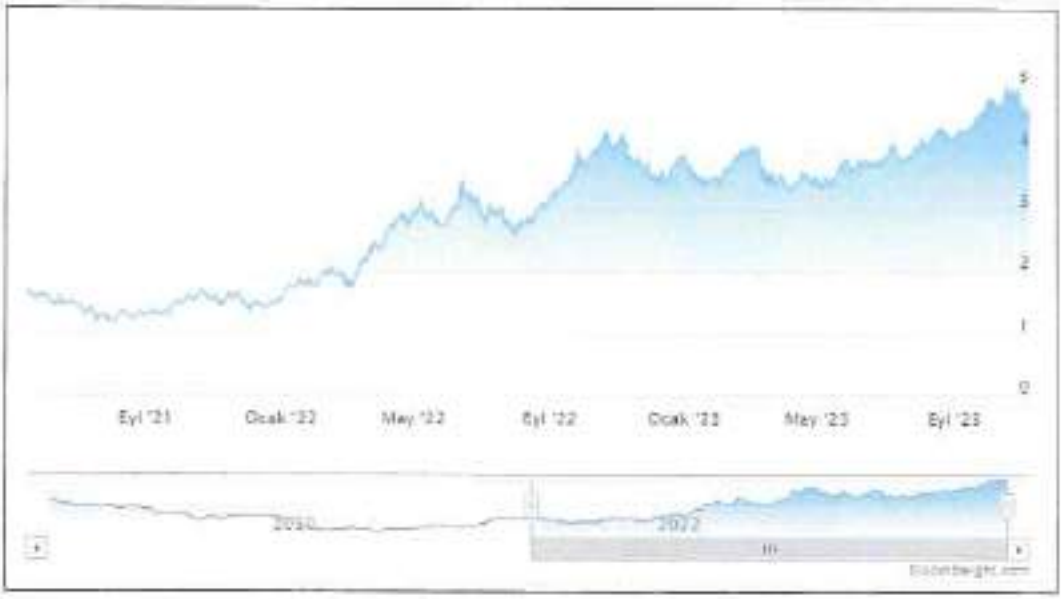
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

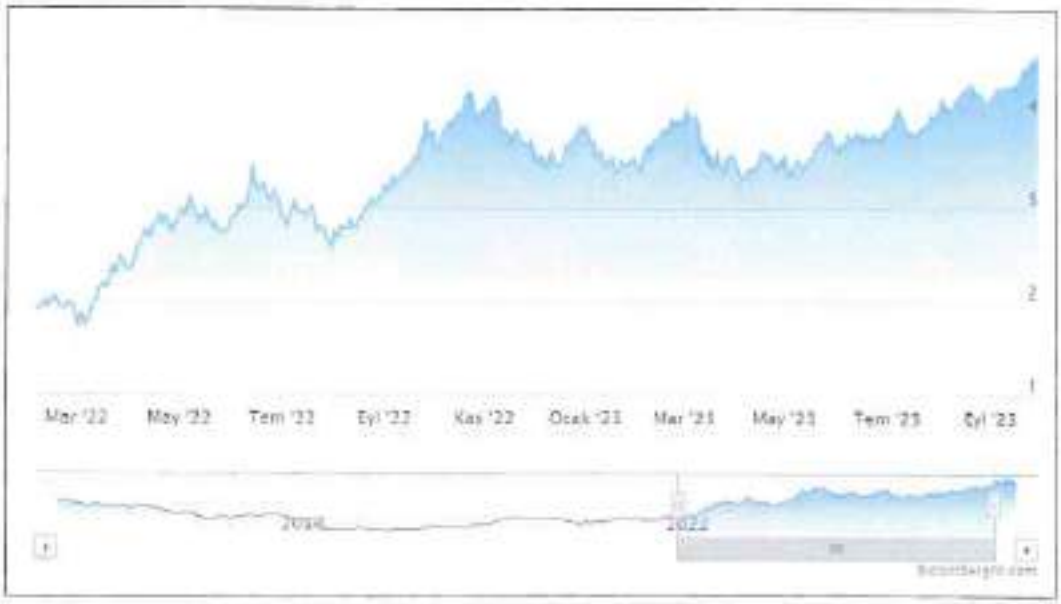


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



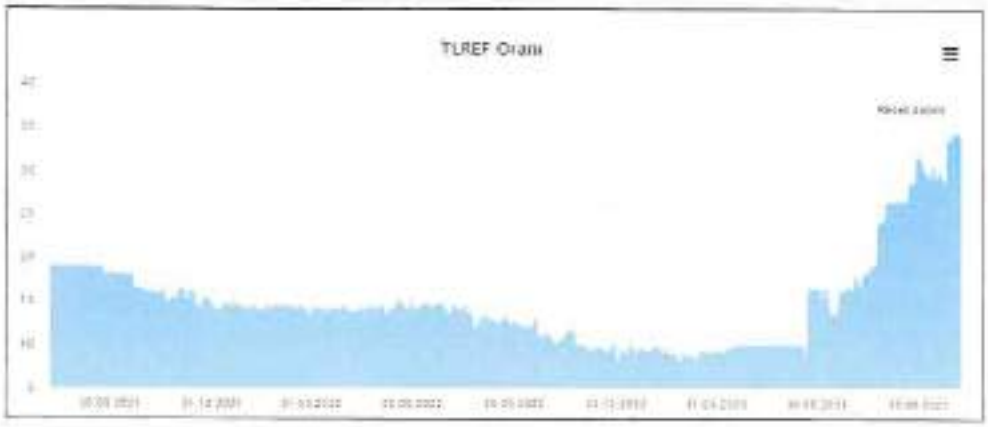
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

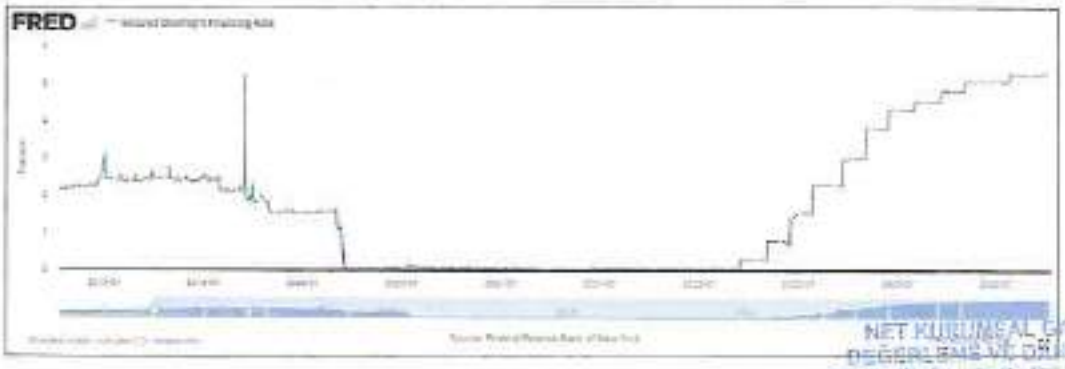


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



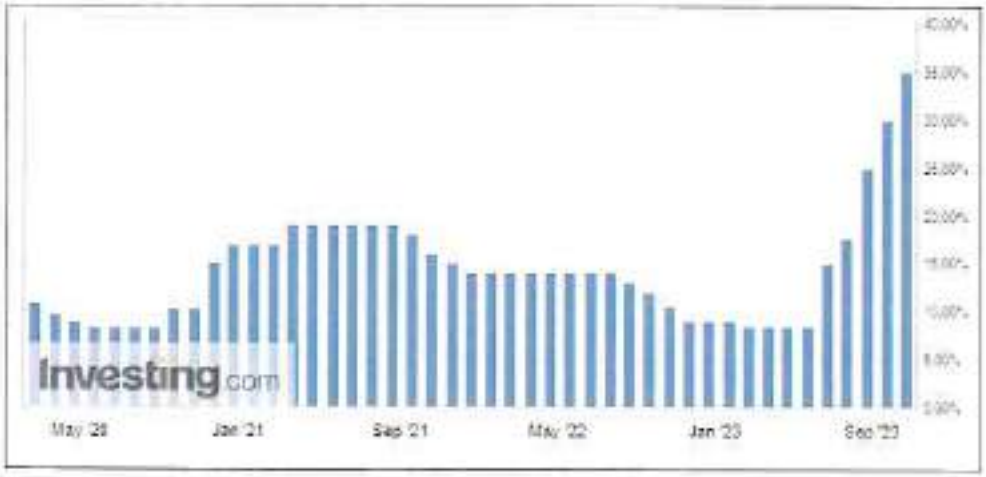
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



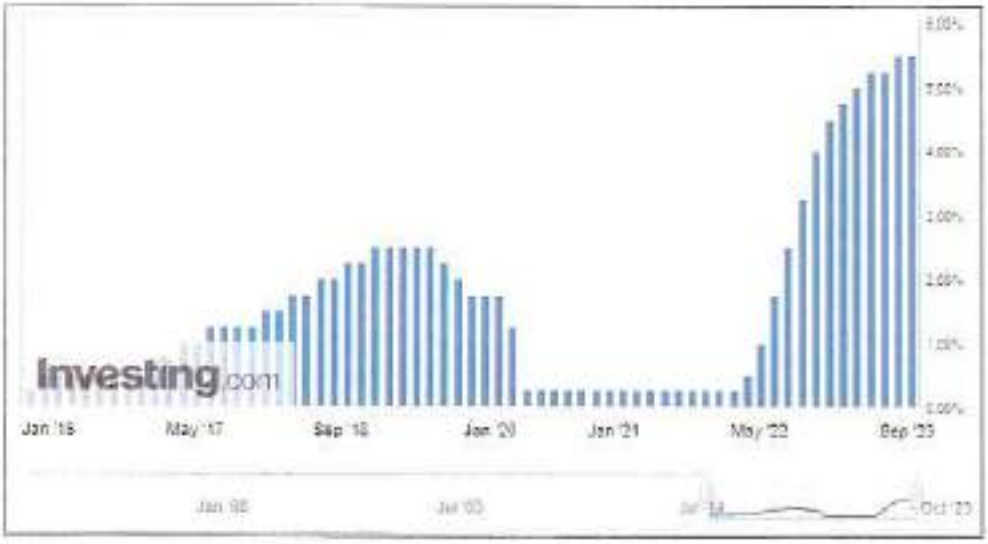
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

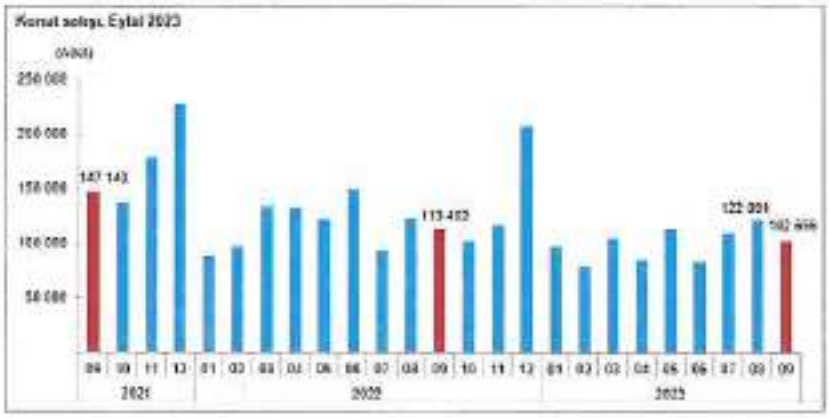


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

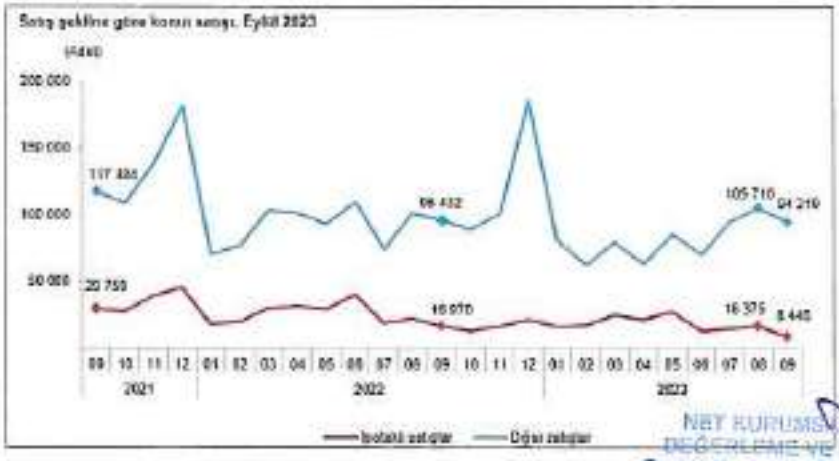
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

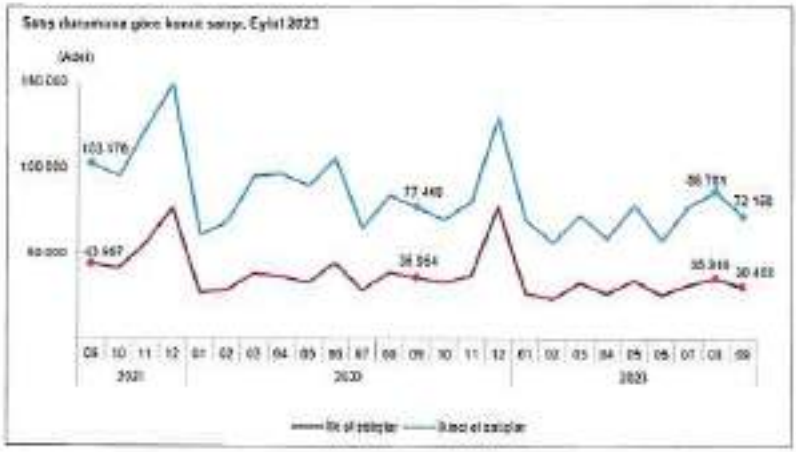
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 432	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 432	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 409	36 964	-17,7	208 997	240 110	-13,0
İkinci el satış	72 169	77 448	-6,8	691 077	817 083	-15,4

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

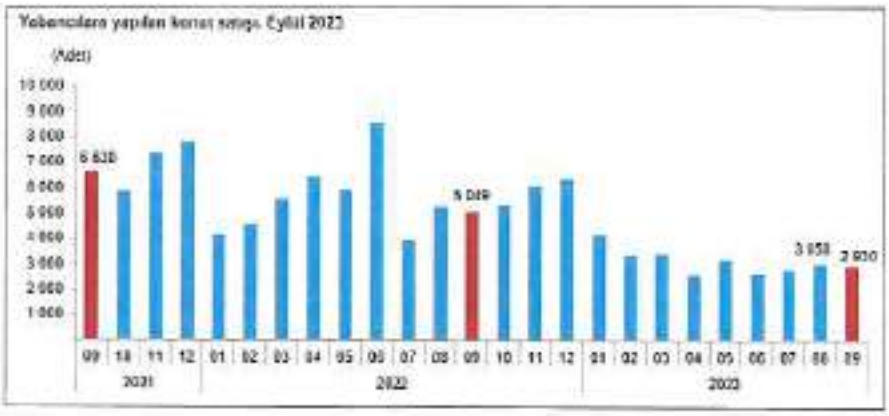


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



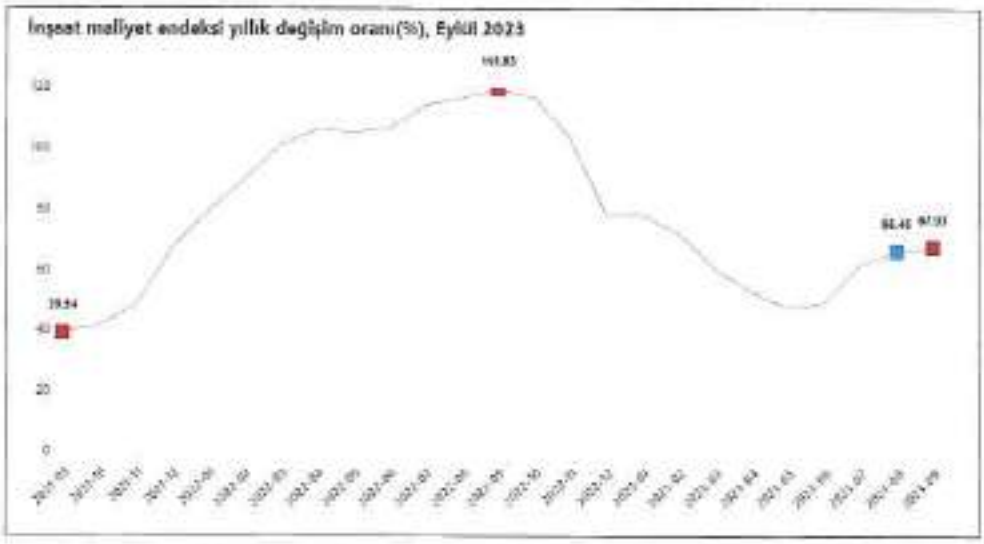
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	46,1	724 544	30,6	151 328 137	34,4
	I	33 567	137,1	174 733	117,9	24 367 581	95,7
	II	30 535	55,7	157 096	14,4	31 783 225	15,6
	III	29 439	20,3	149 589	6,0	33 316 744	18,6
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 586	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	25 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 526	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 592	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 810 231	-2,0
	II	39 712	5,7	188 749	31,3	36 972 859	25,6

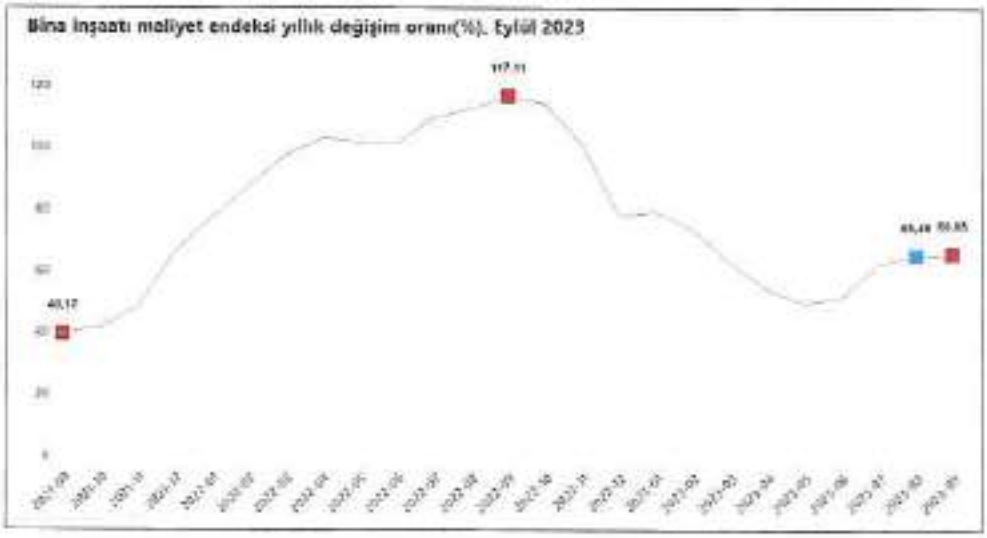
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

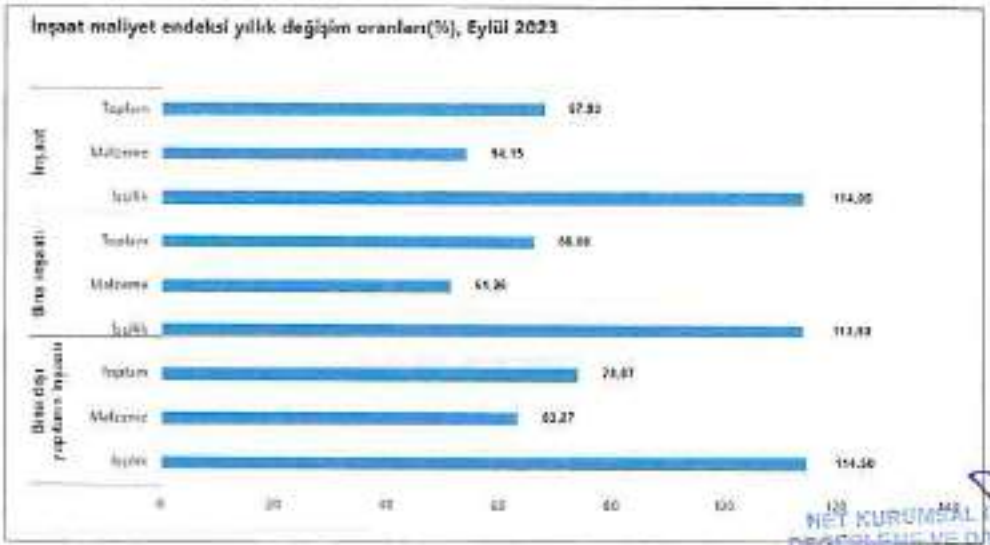


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi (Tapuda Mecidiyeköy) 1947 ada 56 parselde konumludur. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Loft Residence yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 4, yol üstü kat sayısı 11 olmak üzere toplam 15 kattan ibarettir. Taşınmazın 4. Bodrum katında teknik hacimler ve sığınak, 3., 2., 1. Bodrum katlarında otopark, zemin katta 10 adet konut, teknik hacimler, dükkan, büro ve cafe, 1, 2, 3. Katlarda 17'şer adet konut ve teknik hacimler, 5. Katta 13, 6. Katta 12, 7. Katta 13 adet konut ve teknik hacim, 8, 9, 10. Katlarda 8'er adet konut, çatı katında 2 konut olmak üzere ana taşınmazda toplamda 151 bağımsız bölüm tescillidir. Blokta kapalı otopark, kapalı havuz ve asansör bulunmaktadır. Bloğun ısıtma sistemi fancoil olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, Eski Büyükdere Caddesi cephesinden, zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkân: Konu taşınmaz blok girişine göre sağ ön tarafta konumlu olup, projesine göre 61 m2 alanlı tek hacimdir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde duvar hacimlerinin imal edilmediği, değerleme tarihi itibari ile karşılama holü ve danışma olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Kafe: Konu taşınmaz blok girişine göre sol ön tarafta konumlu olup, 61m² alanda kafe ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Kafe kısmının blok girişinden başlayan 1 ve 2. kolonlar arasında kiosk olarak tabir edilen açık bir şekilde imal edildiği, projede kafe olarak gözüken kısma masalar koyulduğu ve duvar hacimlerinin imal edilmediği tespit edilmiştir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro: Konu taşınmaz blok girişine göre arka tarafta konumlu olup, 175 m² alanda tek hacimdir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde bir kısmının havuz, sauna ve hamama giriş için karşılama holü olarak kullanıldığı, bir kısmının ise ihtiyaca binaen bölümlendirildiği ve arka tarafa geçiş için sol aksa kapı açıldığı tespit edilmiştir.

****Konu taşınmazlarda yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir niteliktedir.**

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile ruhsata aykırı bir durumu bulunmamaktadır..

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlarda yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

4.7 **Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlardan 1 nolu taşınmaz karşılama holü, 2 nolu taşınmaz cafe, 3 nolu taşınmaz karşılama lobisi olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanı*labilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 220 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.
İlgilisi: 533 141 90 30

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² bodrum kat, 120 m² zemin kat, 60 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 17.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 180 m²). Emsal konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.
İlgilisi: 543 583 73 86

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.350.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 668 18 01

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir.
İlgilisi: 531 427 01 24

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**220,00m²**		**180,00m²**		**85,00m²**		**70,00m²**	
Satış fiyatı	**22.000.000 TL**		**17.750.000 TL**		**10.500.000 TL**		**9.500.000 TL**	
m² birim fiyatı	**100.000 TL**		**98.611 TL**		**123.529 TL**		**135.714 TL**	
Pazarlık	3%	-	5%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	15%	+	0%	+	10%	+
Proje Şerefiyesi	0%	+	15%	+	20%	+	0%	-
Alan şerefiyesi	25%	+	25%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	**142.000 TL**		**147.917 TL**		**144.529 TL**		**145.214 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**144.915TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:5 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 105 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 13.125.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 533 687 08 67

[E:6 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 260 m² kapalı alan, 28 m² teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı ½ oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 274 m²). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 795 53 08**

[E:7 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 220 m² kapalı alan, 20 m² teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 31.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı ½ oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 230 m²). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 795 53 08**

[E:8 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 11.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 533 653 36 00**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	105,00m²		274,00m²		230,00m²		110,00m²	
Satış fiyatı	13.125.000 TL		35.000.000 TL		31.500.000 TL		11.000.000 TL	
m² birim fiyatı	125.000 TL		127.737 TL		136.957 TL		100.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	15%	+
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	112.500 TL		114.964 TL		123.261 TL		115.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	116.431TL/m²							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 200 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. **İlgilisi: 533 336 87 87**

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 185 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 65.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. **İlgilisi: 532 370 51 00**

[E:11 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 40 m² bodrum, 40 m² zemin, 40 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 36.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı, ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 70 m²). Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 535 352 77 30**

[E:12 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 531 427 01 24**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 9**		**Emsal 10**		**Emsal 11**		**Emsal 12**	
Brüt alanı (m²)	**200,00m²**		**185,00m²**		**75,00m²**		**95,00m²**	
Satış fiyatı	**80.000 TL**		**65.000 TL**		**36.000 TL**		**50.000 TL**	
m² birim fiyatı	**400 TL**		**351 TL**		**480 TL**		**526 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
Konum Şerefiyesi	**10%**	**+**	**25%**	**+**	**10%**	**+**	**10%**	**+**
Yapı Kalite Şerefiyesi	**10%**	**+**	**10%**	**+**	**0%**	**-**	**0%**	**+**
Alan Şerefiyesi	**10%**	**+**	**10%**	**+**	**0%**	**-**	**0%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**500 TL**		**492 TL**		**504 TL**		**553 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**512TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:13 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 145 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 533 635 36 00**

[E:14 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 50.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 743 13 92**

[E:15 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 111 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 45.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 414 67 73**

[E:16 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 37.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 688 02 88**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK OFİS)								
İçerik	**Emsal 13**		**Emsal 14**		**Emsal 15**		**Emsal 16**	
Brüt alanı (m²)	**145,00m²**		**150,00m²**		**111,00m²**		**120,00m²**	
Satış fiyatı	**55.000 TL**		**50.000 TL**		**45.000 TL**		**37.500 TL**	
m² birim fiyatı	**379 TL**		**333 TL**		**405 TL**		**313 TL**	
Pazarlık	**3%**	-	**3%**	-	**5%**	-	**5%**	-
Konum Şerefiyesi	**10%**	+	**15%**	+	**0%**	+	**25%**	+
Proje Şerefiyesi	**5%**	+	**15%**	+	**5%**	+	**15%**	+
Kat Şerefiyesi	**5%**	-	**5%**	-	**0%**	-	**5%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**406 TL**		**407 TL**		**405 TL**		**406 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**406TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Dükkan", "Cafe" ve "Büro" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Cafe ve dükkan vasıflı taşınmazlar için dükkan emsalleri, büro vasıflı taşınmaz için ise ofis emsalleri dikkate alınmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 140.000-TL/m² ila 150.000-TL/m², ofislerin ise 110.000,00-TL/m² ila 120.000,00-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 450,00-TL/m² ila 500,00-TL/m², ofis kira bedelleri ise 380,00-TL/m² ila 420,00-TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlara takdir edilen satış değer detayı şu şekildedir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI					
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	1	Cafe	61	₺144.915,00	₺8.839.815,00
2	2	Dükkan	61	₺144.915,00	₺8.839.815,00
3	3	Büro	175	₺116.431,00	₺20.375.425,00
TOPLAM					₺38.055.055,00
~					**₺38.060.000,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~38.060.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler,
Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde dükkan niteliğindeki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,3 ile %4,5 arasında, ofis nitelikli taşınmazların ise %4,1 ila %4,3 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye "cafe" ve "dükkan" nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,4, "büro" nitelikli taşınmazın kapitalizasyon oranının ise %4,2 olacağına, kanaat getirilmiştir. olup bu orandan hareketle "cafe" ve "dükkan" taşınmazların kendini amorti etme süresi ~22,5 yıl, büro nitelikli taşınmazın ise ~23,5 yıldır. Bu durumda konu taşınmazların gelir yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Gelir Yaklaşımı ile taşınmazlara takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI									
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Niteliği	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri	/	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri
1	1	61	Cafe	₺521,00	₺31.781,00	₺381.372,00	/	0,044	₺8.667.545,45
2	2	61	Dükkan	₺521,00	₺31.781,00	₺381.372,00	/	0,044	₺8.667.545,45
3	3	175	Ofis	₺406,00	₺71.050,00	₺852.600,00	/	0,042	₺20.300.000,00
TOPLAM									₺37.635.090,91
								~	**₺37.640.000,00**

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda **~37.640.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen taşınmaz bazında kira değer detayı şu şekildedir;

TAŞINMAZ BAZINDA KİRA DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri
1	1	61	₺521,00	₺31.781,00
2	2	61	₺521,00	₺31.781,00
3	3	175	₺406,00	₺71.050,00
TOPLAM				₺134.612,00
~				**₺135.000,00**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlara takdir edilen toplam kira değeri **~135.000,00-TL**'dir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazların hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller sanayi imarlı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut imar durumuna göre yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda dükkan ve ofis emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın kapalı ve açık alanı, lokasyonu, iç yapı inşaat özellikleri, yaşı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup gayrimenkullerin portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **38.060.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuzsekizmilyonaltmışbin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 45.672.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 919831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:56

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24681271
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	131/12856
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1947/56
AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	221/20000
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-11-2016 19723	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) D0-loTy3V1j3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023 10:56

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681272	AT Yüzölçüm(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	CAFE
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	131/12857	Arsa Pay/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
704396429	(SN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 03-11-2022 31721	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kanlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sicil 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sicil 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **pg-nkZPmMIL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.

Kaydı Oluşturan: İSMAİL UĞUR (TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ -BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Melikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24681273
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	131/12858
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1947/56
AT Yüzölçüm(m2):	3631.68
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	651/20000
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
730450250	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. V	-	1/1	651	651	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 10-02-2023 4097	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatildi) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile.	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Şişli - 10-02-2023 14:48 - 4097	

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **S_a9Qm08OSp** kodunu **Online İşlemler** alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İMAR DURUMU

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-17046730-754-7875/19412
Konu : 1947 ada, 56 parsel

14.11.2023

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Vk. Kadri KOÇ
Kazım Özalp Mahallesi, Koza Sokak, No:26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 09.11.2023 tarih ve 2023-114253 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada, 56 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında inşaat emsali E=2,5 olmak üzere H:Serbest irtifada, T sembolü ile gösterilen ticaret alanında kalmakta iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: *". Bina yükseklikleri ve/veya; serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..."* hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: 093D0CD0 Doğrulama Adresi: https://epe.ertuys.edu.tr/Internet/BelgeSorgulama

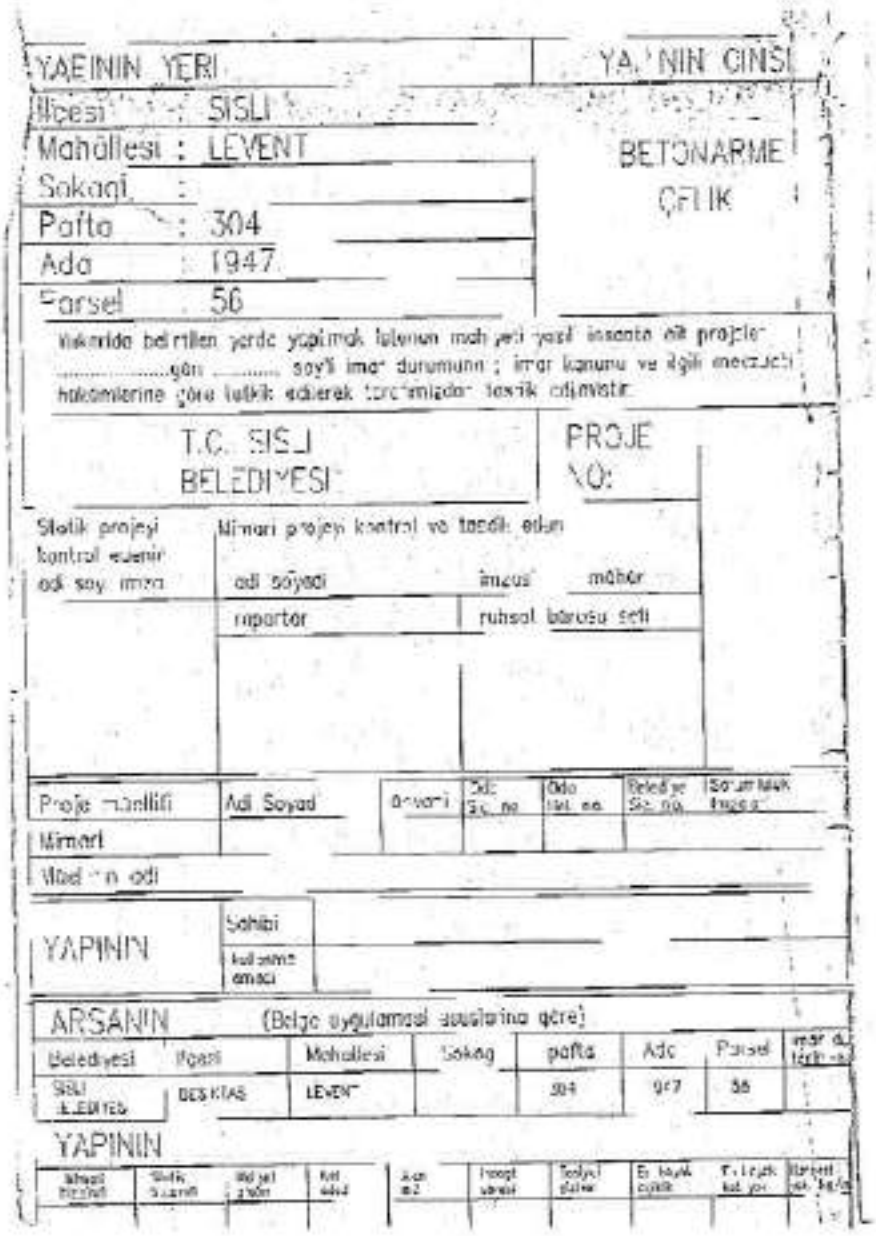
Adres: Merkez Mahallesi Darülaceze Caddesi No 8
Posta Kodu: 34381 Şişli İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 - 444 31 12
Kep Adresi: sislibelediyesi@hs01.kep.tr
Web: https://www.sisli.bel.tr

Bilgi için UMUT KARA
Mimar

1 / 1

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PROJE GÖRSELLERİ



YAPININ YERİ

İlçesi : ŞİŞLİ

Mahallesi : LEVENT

Sokağı :

Pafta : 304

Ada : 1947

Parsel : 56

YAPININ CİNSİ

BETONARME ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahalli yasal insaata ait projeler ..... gün ..... sayılı imar durumunun ; imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik edilerek tarafımızdan tasvib olunmuştur.

T.C. ŞİŞLİ BELEDİYESİ

PROJE NO:

Statik projeyi kontrol edenin adı soyadı imzası mühür

Mimari projeyi kontrol ve tasdik eden

adı soyadı imzası mühür

raportör ruhsat bürosu şefi

Proje müellifi	Adı Soyadı	Unvanı	Oda Sic. no	Oda üye no.	Belediye Sic. no	Sorumluluk başlangıç
Mimari						
Müellifin adı						

YAPININ Sahibi

kullanma amacı

ARSANIN (Belge uygulaması esaslarına göre)

Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	imar durumu tarih-no
ŞİŞLİ BELEDİYESİ	BEŞİKTAŞ	LEVENT		304	1947	56	

YAPININ

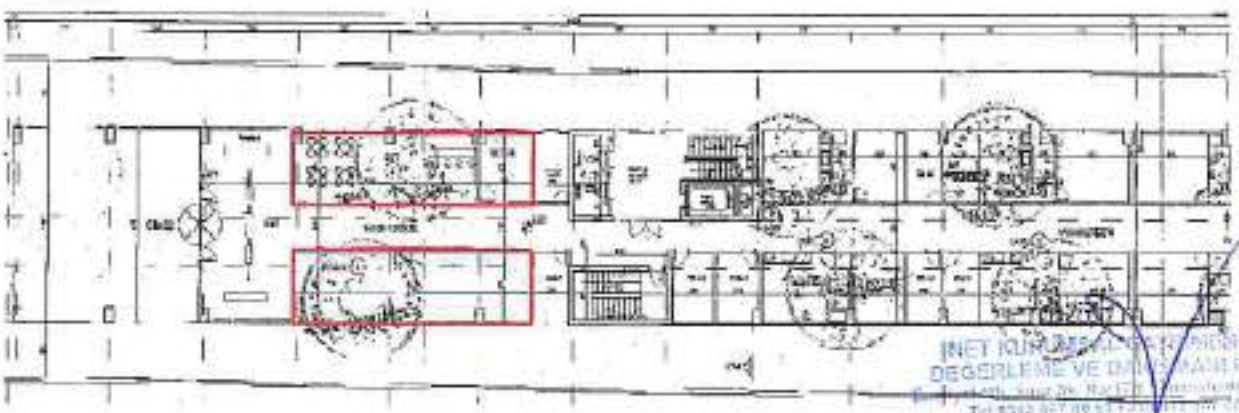
Mevkii mevkii	Statik sistemi	Mevkii yönü	Kat adedi	Asansör adedi	Inşaat alanı	Teslim günü	Bodrum kat yüksekliği	Tip kat yüksekliği	Mevkii kat yüksekliği

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

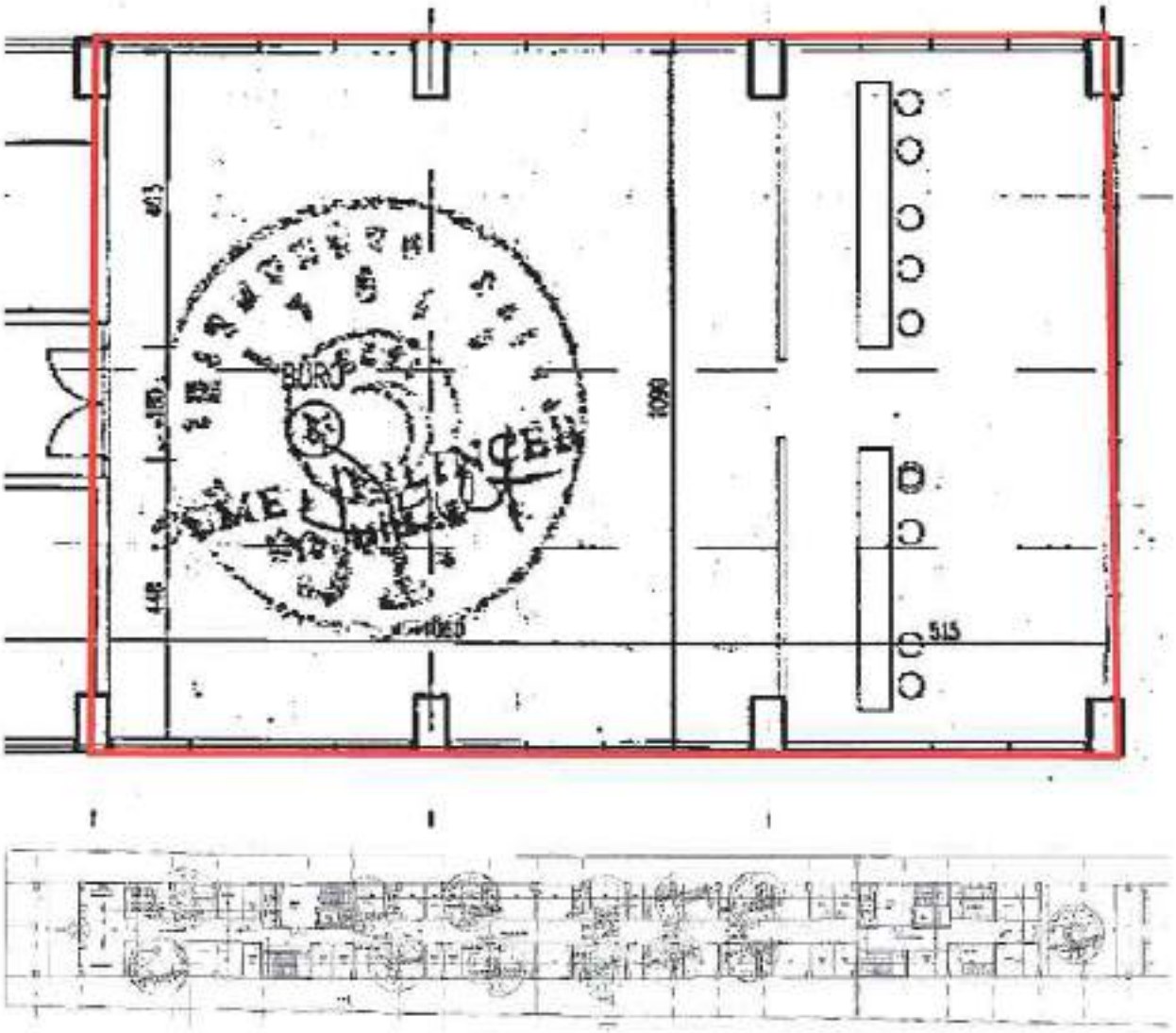
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
ZEMİN KAT	01	DÜKKAN
	02	CAFE
	03	BÜRO
	04	KONUT
	05	KONUT
	06	KONUT
	07	KONUT
	08	KONUT
	09	KONUT
	10	KONUT
	11	KONUT
	12	KONUT
	13	KONUT
1. NORMAL KAT	14	KONUT
	15	KONUT
	16	KONUT
	17	KONUT
	18	KONUT
	19	KONUT
	20	KONUT
	21	KONUT
	22	KONUT
	23	KONUT
	24	KONUT
	25	KONUT
	26	KONUT
	27	KONUT
	28	KONUT

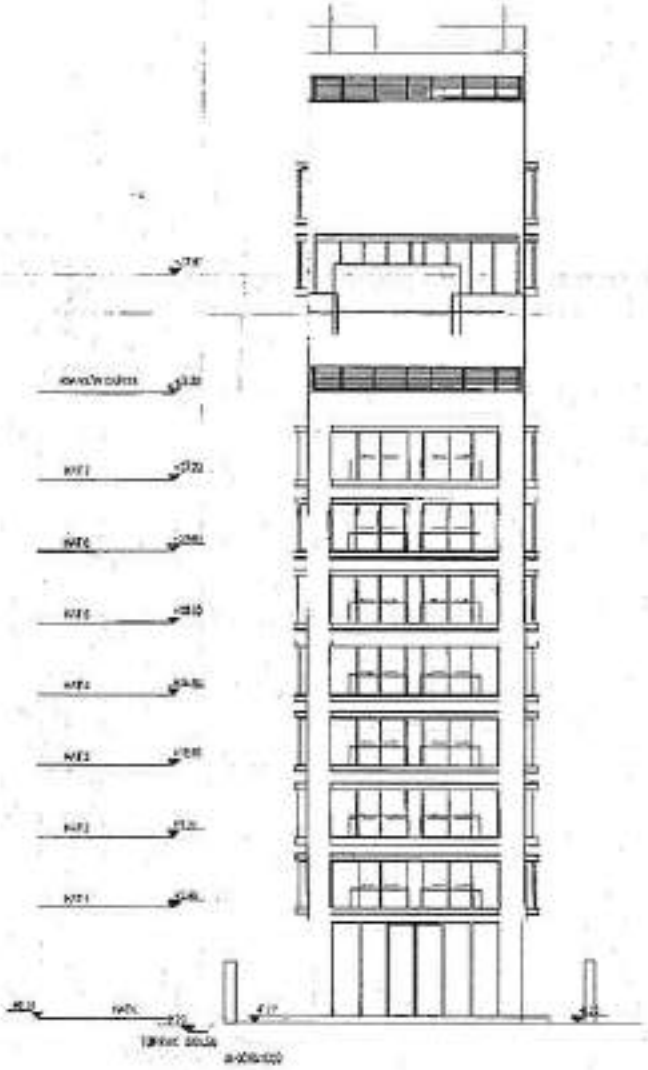
KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
6. NORMAL KAT	88	KONUT
	89	KONUT
	90	KONUT
	91	KONUT
	92	KONUT
	93	KONUT
	94	KONUT
	95	KONUT
	96	KONUT
	97	KONUT
	98	KONUT
	99	KONUT
	100	KONUT
6. NORMAL KAT	101	KONUT
	102	KONUT
	103	KONUT
	104	KONUT
	105	KONUT
	106	KONUT
	107	KONUT
	108	KONUT
	109	KONUT
	110	KONUT
	111	KONUT
	112	KONUT
	113	KONUT
	114	KONUT
	115	KONUT



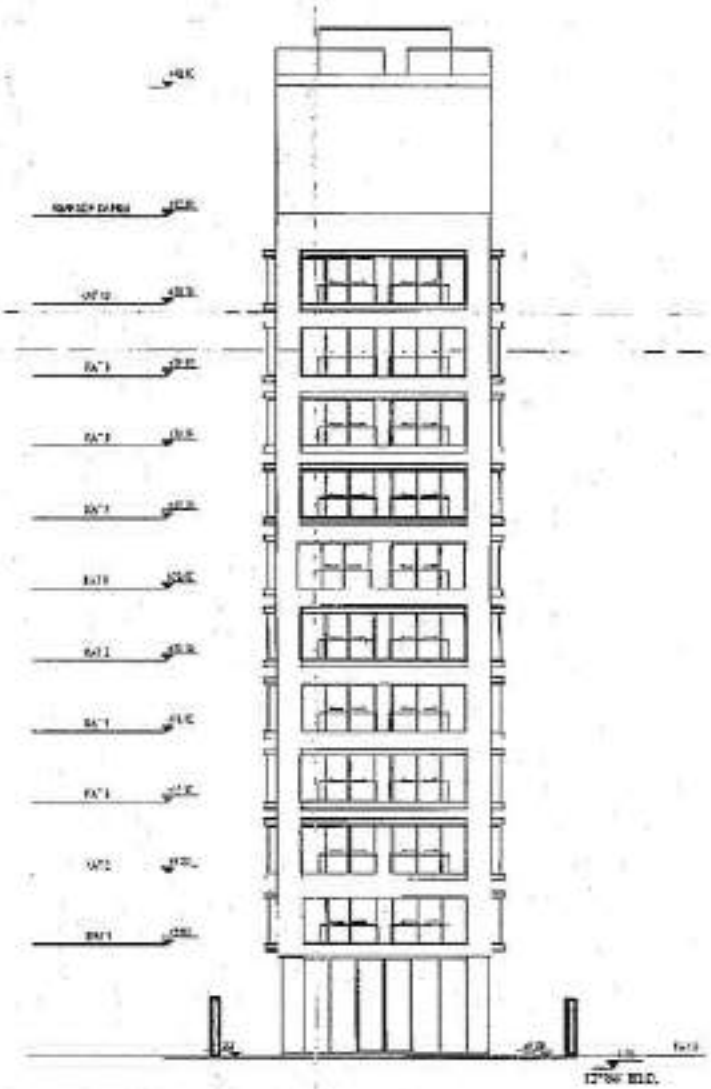
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

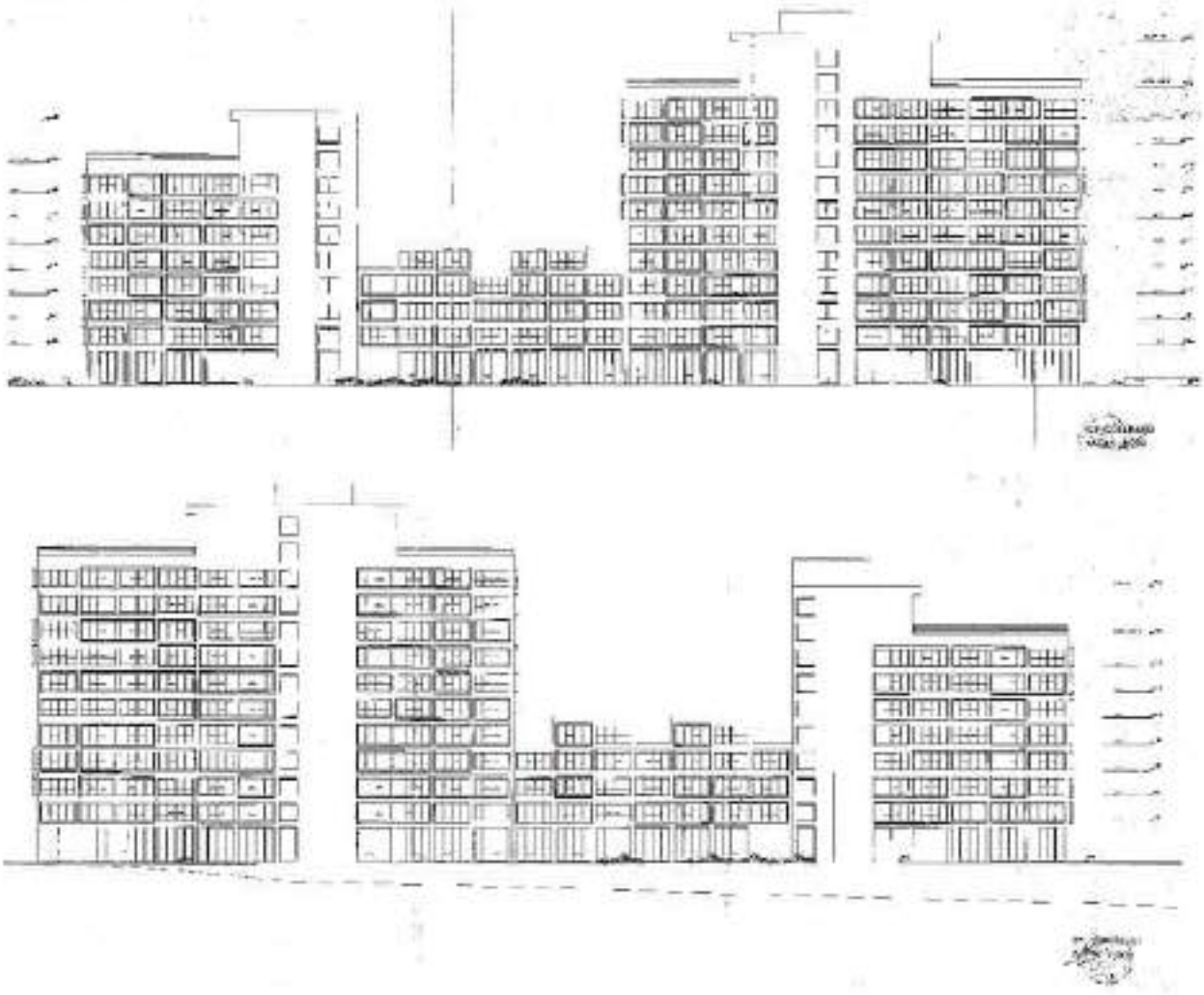


G3 GÖRÜNÜŞÜ
ÖLÇEK :1/200



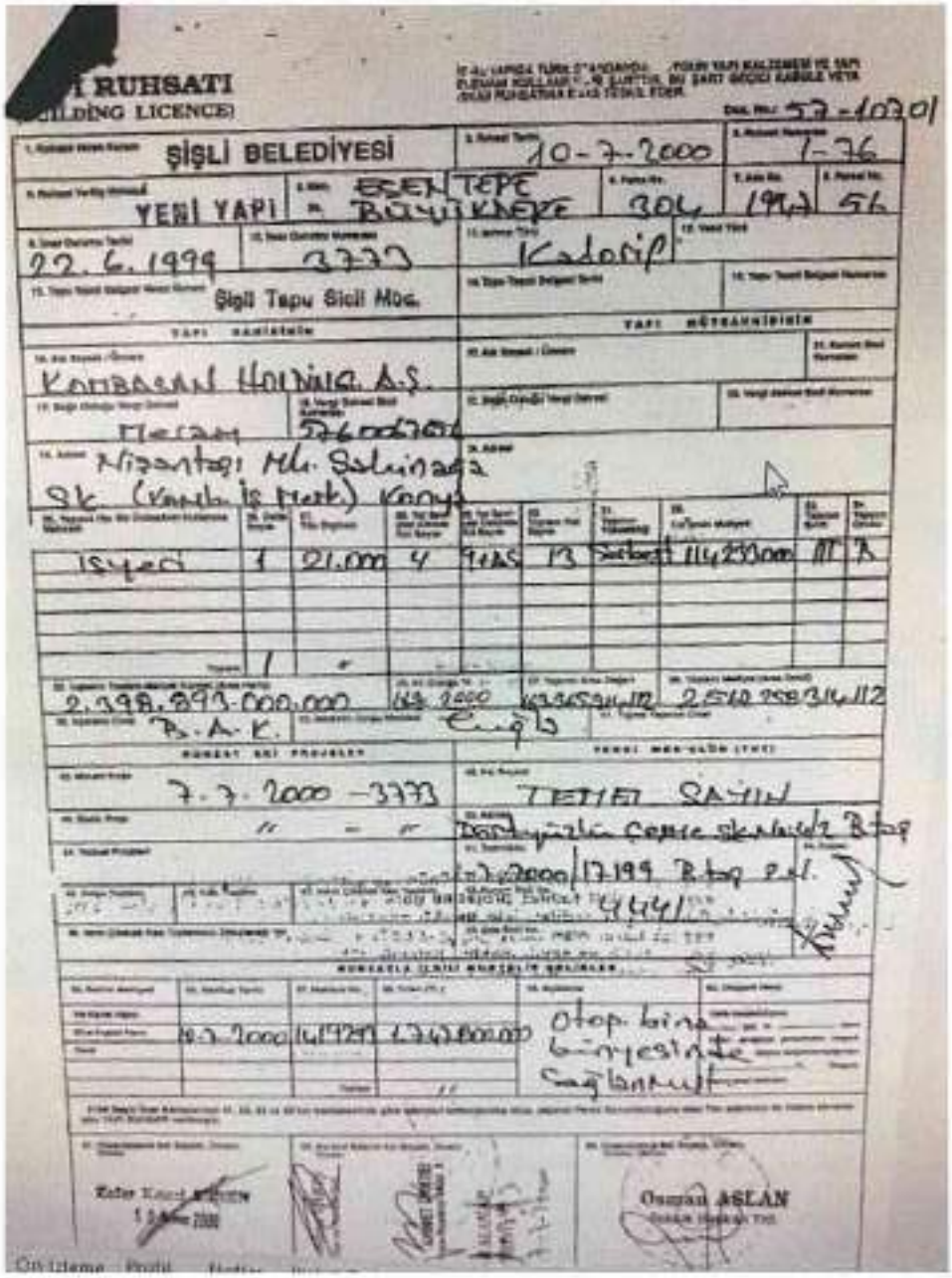
G1 GÖRÜNÜŞÜ
ÖLÇEK :1/200

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ



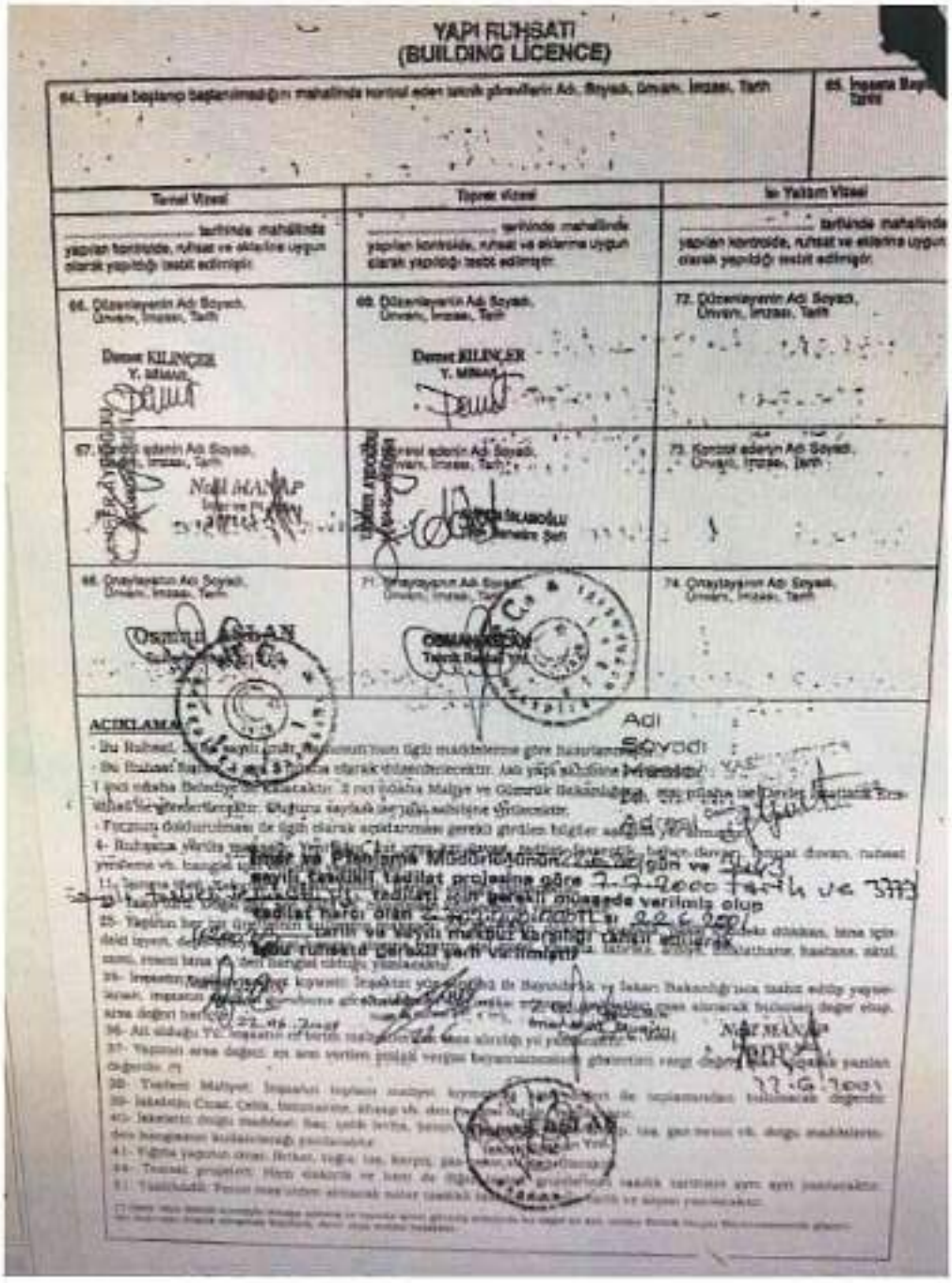
İ RUHSATI
ILDİNG LICENCE)

Doc. No: 53-10201

ŞİŞLİ BELEDİYESİ	10-7-2000	7-76	
YENİ YAPI	ESEN TEPE Büyükkeçe	304	1947 56
22.6.1999	3773	Kalorifer	
Şişli Tapu Sicil Müd.			
KOMBASAN HOLDİNG A.Ş.			
Mecidiyeköy	5260070		
Nişantaşı Mh. Sakinada 2 Sk. (Kombasan İş Merk.) Kat:4			
İşyeri 1 21.000 4	YHAS 13	Sabit 1142300	
2.398.899.000.000	163.2000	1633650,117	2540958 316,112
B.A.K.	Engin		
7.7.2000 -3773		TEMİZ SAYILI	
" - "		Doğalgazla Çevre Sıcaklığı 2 Baş	
		17.7.2000 17199 2 baş onl.	
		4441	
19.7.2000	1457291 1743800,000	Otop. bina bünyesinde sağlanmıştır	

Osman ASLAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI
(BUILDING LİCENCE)

64. İnşaata başlanıp başlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

65. İnşaata Başlama Tarihi

Temel Vizesi	Toprak vizesi	İskan Yaklaşım Vizesi
_____ tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	_____ tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	_____ tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Demet KILINÇER Y. MİMAR	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Demet KILINÇER Y. MİMAR	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih Nail MANAP	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

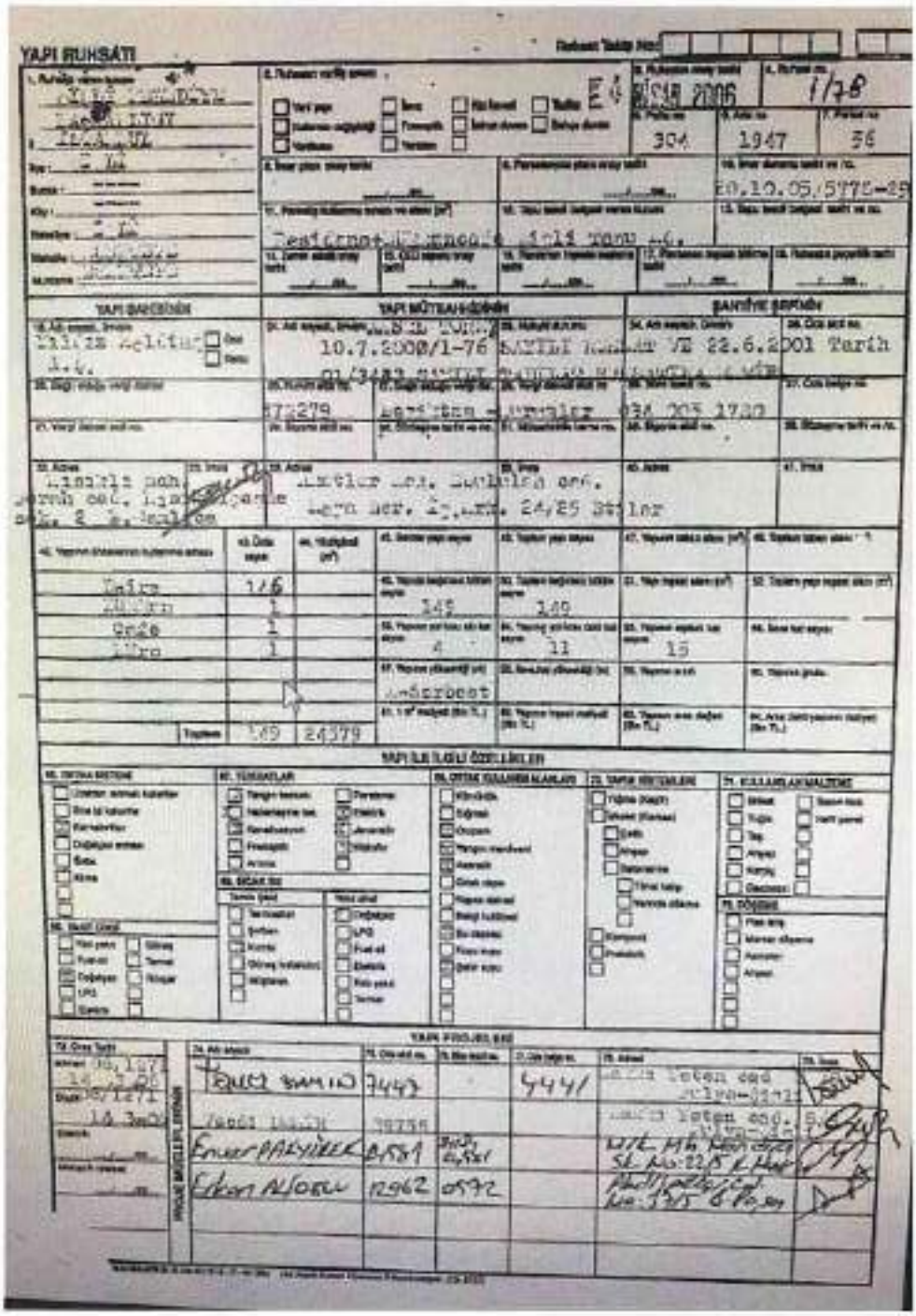
AÇIKLAMA

Adı
Soyadı

İmar ve Planlama Müdürlüğünün ... gün ve ... sayılı tasdikli tadilat projesine göre ... tarih ve ... sayılı tadilat harcı olan ... TL'si ... gün gerekli müsaade verilmiş olup bu ruhsata dayalı yeni verilmiştir.

Nail MANAP

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

10.7.2000/1-76

304 1947 56

10.10.05/5775-25

22.6.2001 Tarih

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI DENETİMİ

YAPI DENETİM KURULUŞU

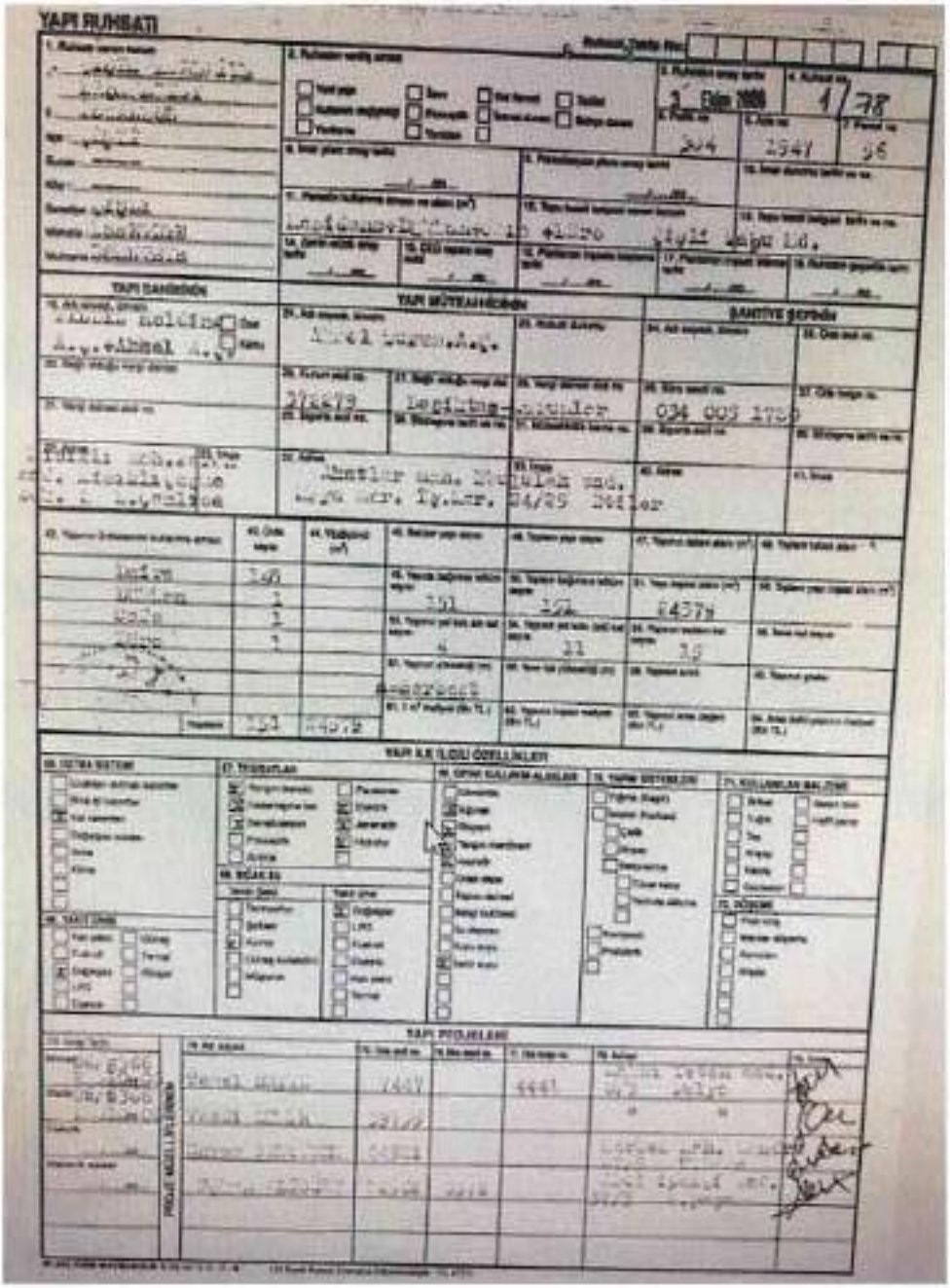
İSKİ SATILA İLİŞKİLİ MÜHTELİF GELİRLER

MEHMET ATALAR
Mimar

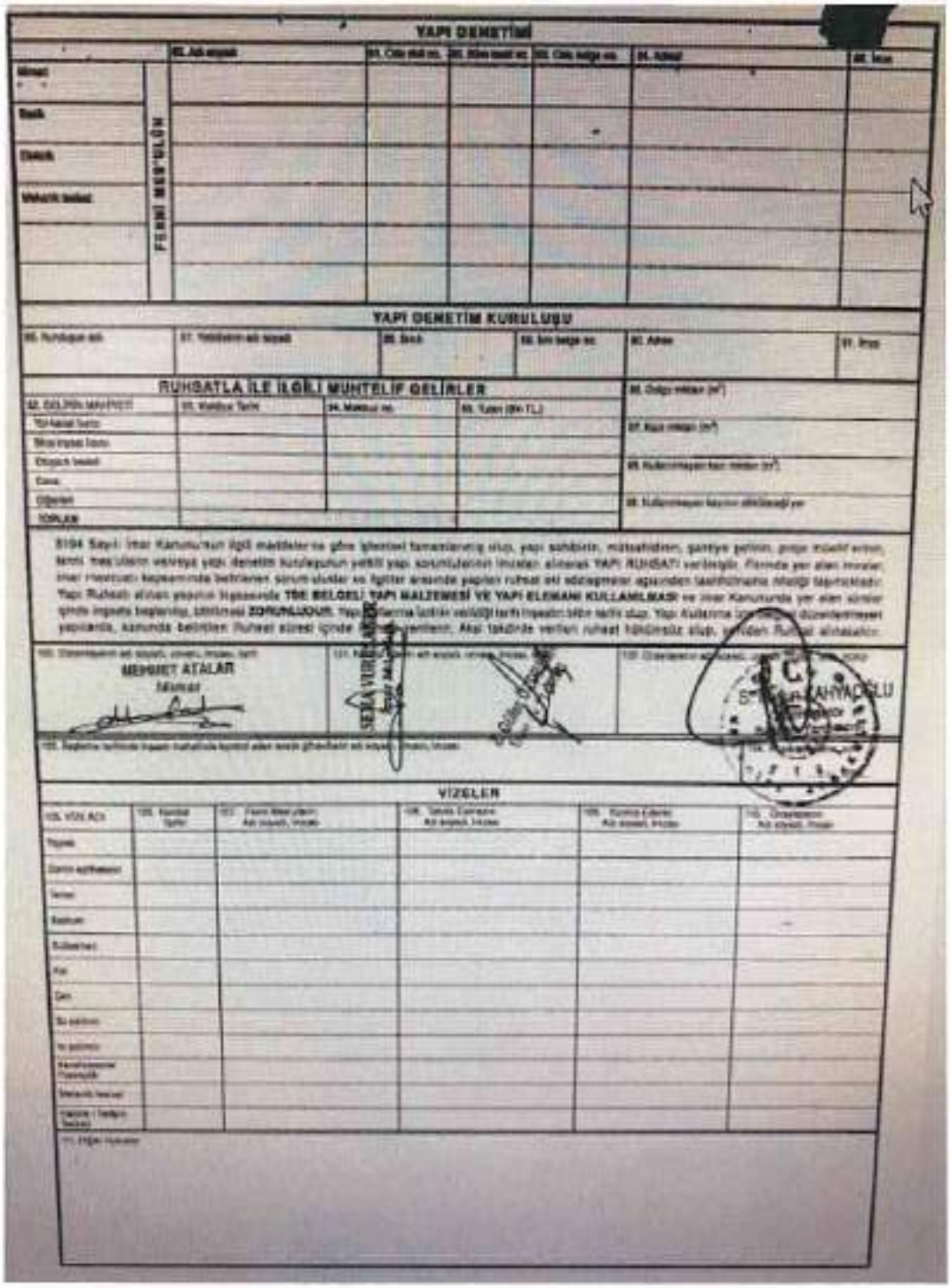
OSMAN ARSLAN

VİZELER

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


YAPI RUHSATI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI DENETİMİ

FENNİ MESUL

YAPI DENETİM KURULUŞU

RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ne göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müellif veya fenni mesulünün vekiliyle yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat öncesi sözleşmeler açısından tasdiklenmiş niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanununda yer alan şartlar içinde inşaata başlanılış, tamamlanması **ZORUNLUDUR.** Yapı [illegible] tarihi itibariyle geçerlilik tarihi başlatılabilir tarihi olup, Yapı Kullanma [illegible] düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen ruhsat süresi içinde [illegible] verilecek. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

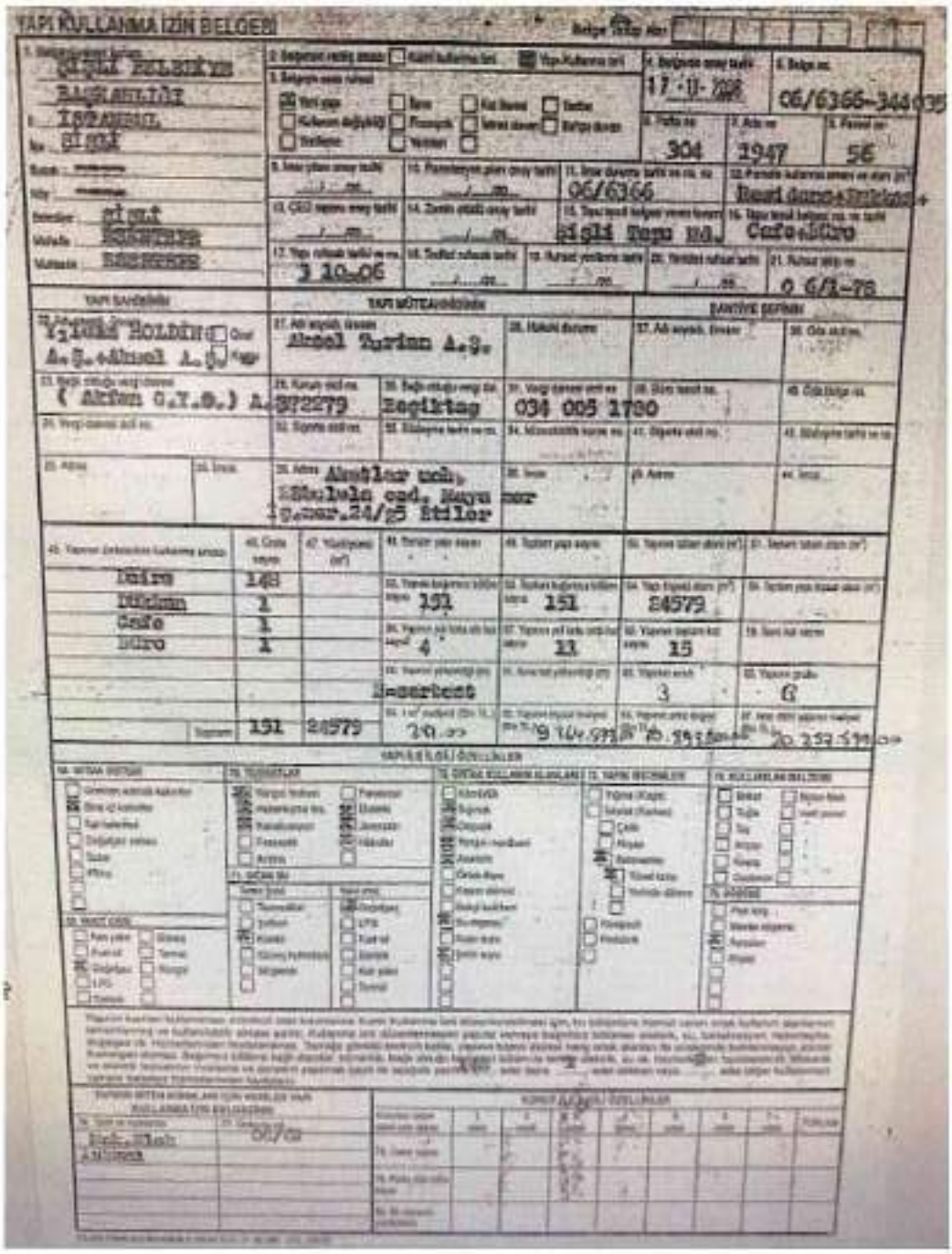
MEHMET ATALAR
Mühendis

SEDA VİREN AKSU
Şehir Plancısı

[illegible] KAHYAOĞLU

VİZELER

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

17-11-2008

06/6366-344

304 | 1947 | 56

06/6366

Cafe+Büro

3 10.06

0 6/1-76

Akgel Turizm A.Ş.

(Aktem G.Y.O.) A.Ş.

Beştirtag

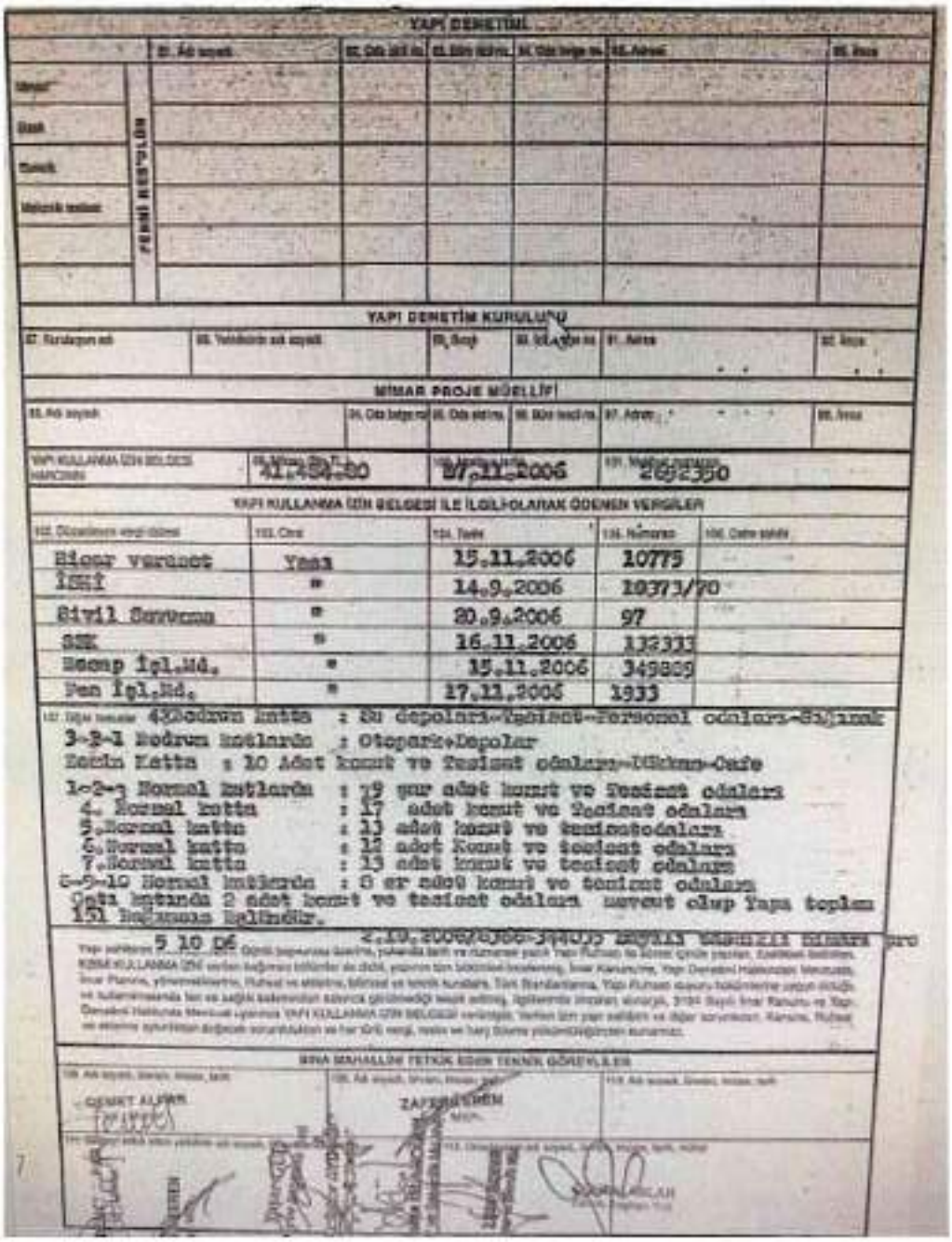
034 005 1780

Atatürk mah. Sökülen cad. Kayu sor. 24/5 Etlor

Daire	148		131	151	24579
Dükkan	1				
Cafe	1				
Büro	1		4	11	15
				3	6
Toplam	151	24579	39.00		

Asansörbest

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI DENETİMİ

	57. Adı soyadı	58. Oda sicil no.	59. Oda kayıt no.	60. Oda belge no.	61. Adresi	62. İmza
Mimari						
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

YAPI DENETİM KURULUŞU

67. Kuruluşun adı	68. Yetkilinin adı soyadı	69. Sicil	70. Kayıt no	71. Adres	72. İmza

MİMAR PROJE MÜELLİFİ

73. Adı soyadı	74. Oda belge no	75. Oda sicil no	76. Kayıt no	77. Adres	78. İmza

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	80. Matrah	81. Belge tarihi	82. Belge numarası
	41.434.80	27.11.2006	2692350

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

102. Düzeltilmiş vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarih	105. Numarası	106. Ödeme şekli
Bigar Vergisi	Yeni	15.11.2006	10775	
İmar	"	14.9.2006	10373/70	
Sivil Savunma	"	20.9.2006	97	
SSK	"	16.11.2006	132333	
Hesap İşl.Md.	"	15.11.2006	349809	
Fen İşl.Md.	"	17.11.2006	1933	

107. Diğer hususlar 4.Bodrum katta : Bir depolar-Teknisyen-Personel odaları-Sığınak
3-2-1 Bodrum katlarda : Otopark-Depolar
Zemin Katta : 10 Adet konut ve Teşisat odaları-Ofisler-Cafe
1-2-3 Normal katlarda : 19 şar adet konut ve Teşisat odaları
4. Normal katta : 17 adet konut ve Teşisat odaları
5.Normal katta : 13 adet konut ve Teşisatodaları
6.Normal katta : 12 adet Konut ve teşisat odaları
7.Normal katta : 13 adet konut ve teşisat odaları
8-9-10 Normal katlarda : 8 er adet konut ve teşisat odaları
Çatı katında 2 adet konut ve teşisat odaları mevcut olup Yapı toplam 151 Bağımsız bölümdür.

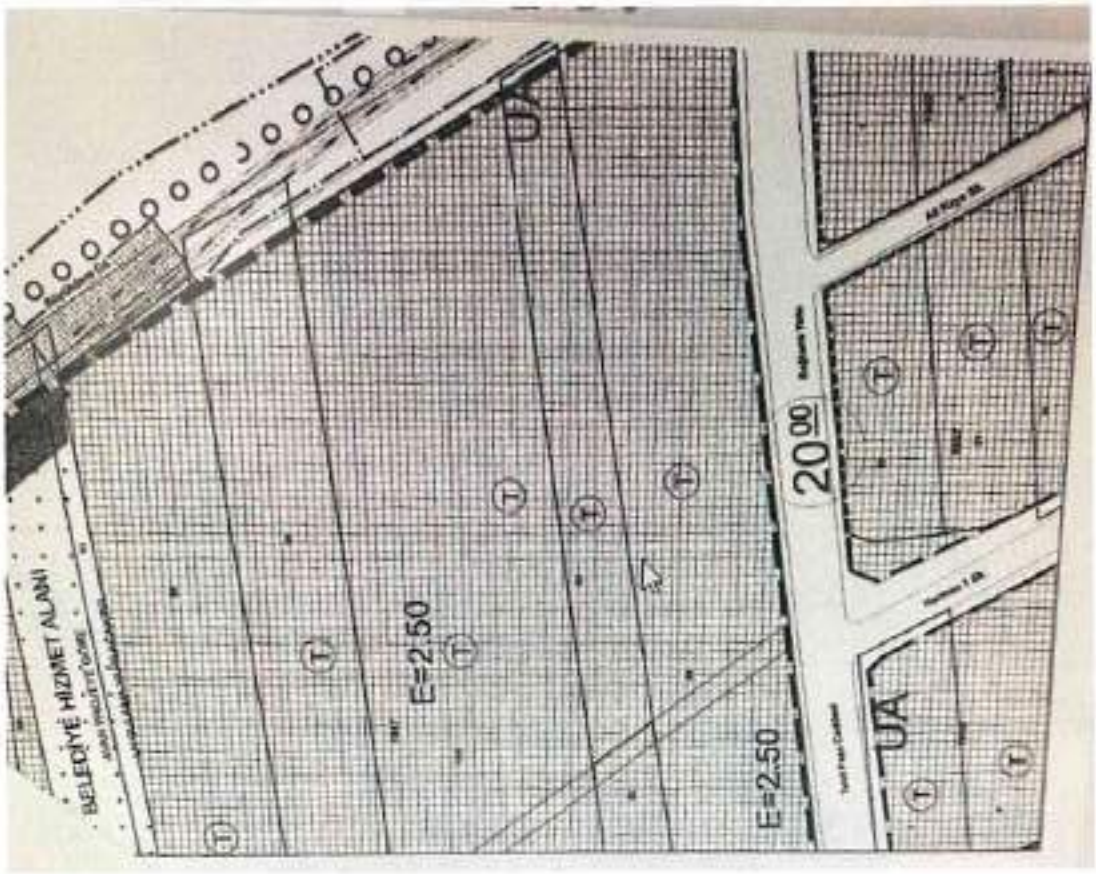
5 10 06

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

CEMAT ALPER

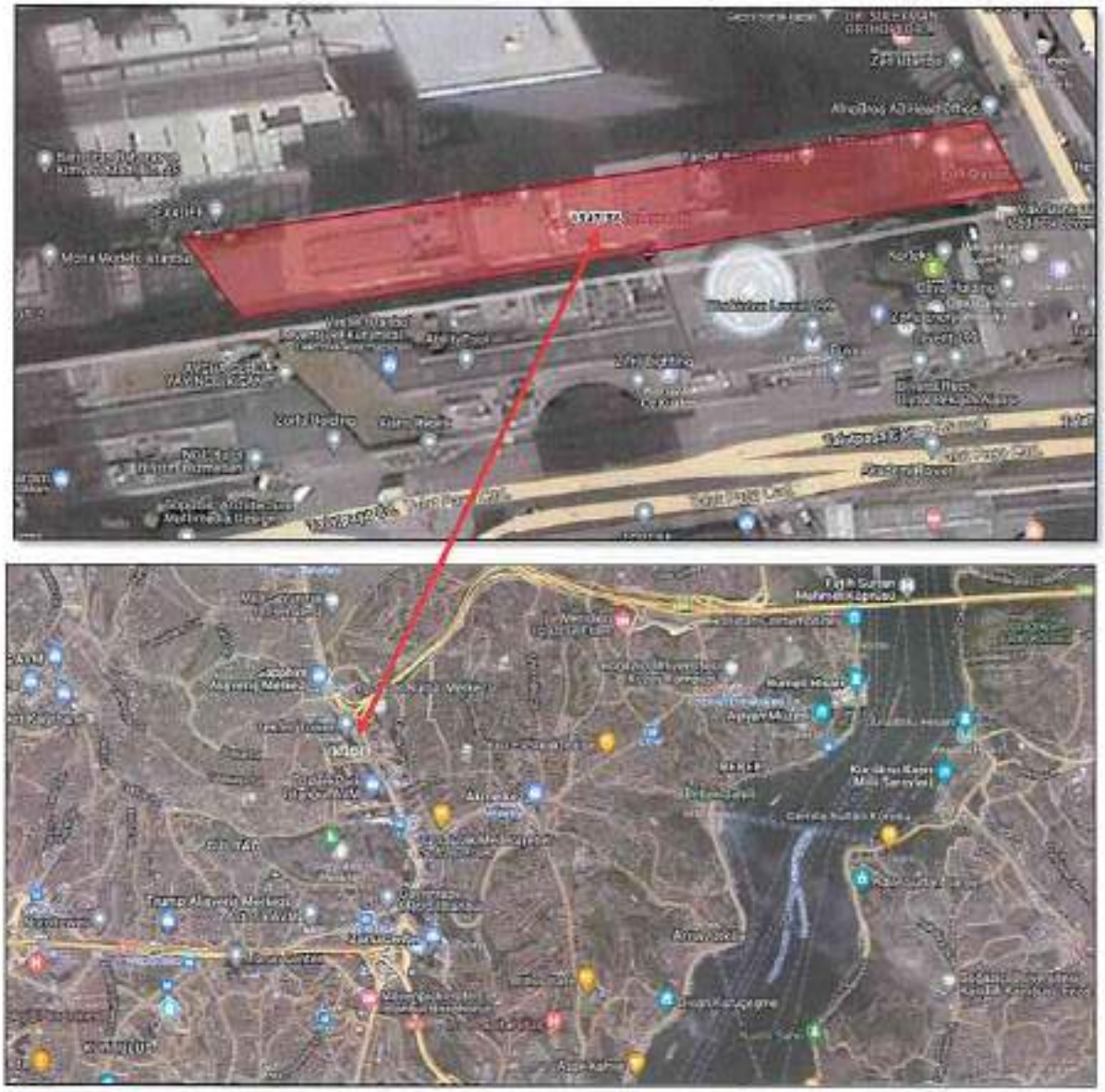
ZAFER ERDEM

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DOĞUKAN TOPUKLER



Tarih : 12.07.2017 No : 60711

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Ara Elemanlara ve Sicil Tarmaya Bilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-126.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ercan HANEDAR
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YEDEY
GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



SPL

Tarih : 11.07.2007 No : 401422

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-1257) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ümit MANCIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlhan ARIKAN
GENEL SEKRETER

A. Nevzat YAZGANOĞLU
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2019-01.1074

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039105440 - Lisans No: 401410)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019 Belge No: 2019.01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43993503396 - Lisans No: 404722)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.06.2020 Belge No: 2019-02.0551

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12546200652 - Lisans No: 405713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.05.2022 Belge No: 2022-03 2493

Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 99703620132 - Lisans No: 915831)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Özel 2023 - 1279

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1279
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış İki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 23
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24
5.1 Pazar Yaklaşımı 26
5.2 Maliyet Yaklaşımı 30
5.3 Gelir Yaklaşımı 31
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 32
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 33
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 33
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
7. SONUÇ 34
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 34
7.2 Nihai Değer Takdiri 34
8. UYGUNLUK BEYANI 35
9. RAPOR EKLERİ 35

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1279 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	İmar durumu ile ilgili açıklama 3.4 numaralı bölümde açıklanmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazların bir kısmında plan ve parselasyon iptalleri bulunup bir kısmı ise askı sürecindedir. Taşınmazların imar durumlarındaki bu belirsizlik giderildikten sonra tekrar değerleme çalışması yaptırılması ivedilikle tavsiye olunur. 113654 ada 1 parsel özelinde farklı malikler üzerinde çok sayıda icrai haciz ve ihtiyati tedbir kararları olup Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**67.500.000,00 TL (Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**74.250.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1279 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Racı Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Gölbaşı ilçesinin Karaoğlan ve Karaoğlan-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 113654 Ada 1 Parsel için Ankara-Konya yolu üzerinde güney istikamette ilerlenir ve Karaoğlan tabelasından sağa dönülür. Yaklaşık 250 m ilerlenir ve taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmazlardan 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parseller için Ankara-Konya yolu üzerinde güney istikametinde ilerlenir. Karaoğlan tabelasından sağa dönülür ve yolun karşı tarafına geçilir. 35.cadde istikametinde sola dönülür ardından yaklaşık 600 m ilerlenir ve taşınmazlara ulaşılır. Bu yoldan 35.cadde istikametinde güney istikametinde ilerlenir ardından göbekten sola dönülür. Yaklaşık 1,2 km ilerlenir ve 4023.sokak istikametine ulaşılır. 0 Ada 1791 parseldeki taşınmaz burada konumludur. Konu taşınmazlardan 114054 Ada 2 parsel ve 124955 Ada 14 Parsel yakın konumdadır. Bu taşınmazlara ulaşım için ise 4023. Sokak istikametinde güneye doğru gidilir ardından yol takibinde sağa doğru geçilir. Yaklaşık 900 m ilerlenir ve taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların çevrelerinde benzer özelliklerde boş arsa ve tarlalar mevcuttur. Taşınmazların yakın çevresinde Aselsan Gölbaşı Yerleşkesi, Bakap parkı gibi yerler mevcuttur.

Konu taşınmazları bazı yerlere uzaklıkları;

Gölbaşı merkez: 9 km.

Aşti: 26 km.

Esenboğa Havalimanı: 72 km.

Kızılay: 28 km.



Koordinatlar: Enlem: 39.7300 Boylam: 32.8184

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL					İLÇE		MAHALLE			
ANKARA					GÖLBAŞI		KARAOĞLAN			
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE	MALİK
1	625602	7	685	110006	4	3695	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1929/3695
2	1436088	8	710	110006	5	1500	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	1436089	8	711	110006	6	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
4	1436190	8	712	110006	7	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
5	1436191	8	713	110006	8	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
6	1436212	8	714	110006	9	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
7	1436213	8	715	110006	10	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
8	113654	14	1321	113654	1	2781	ARSA	8.11.2023	63749	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 290/2781
9	103029735	27	3186	124955	14	5051.07	TARLA	3.12.2018	25428	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
10	242432	15	2024	0	1791	1080	TARIM ARAZİSİ-SUSUZ TARLA	20.10.2016	15881	
11	51886420	15	1455	110061	2	29586	ARSA	24.01.2017	1.08.1904	

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde;

Beyan; 0 Ada 1791 Parsel için; 3083 Sayılı Yasanın 13.Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon:3083 Sayılı Kanunun 13.Maddesine Göre Belirtme) 08.11.2012 15077

124955 Ada 14 Parsel için; 3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon:3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesine Göre Belirtme) 03-12-2018 25428

Serh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. Kısıtlı Malik: AKFEN İNŞAAF TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, Malik: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 14.03.2022 10891

113654 Ada 1 Parsel için; üzerinde çok sayıda icrai haciz, ihtiyati tedbir ve ipotek bulunmakta olup TAKBİS belgesi eklerde verilmiştir. "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsellerden 114054 Ada 2 Parsel 24.01.2017 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 0 Ada 1791 Parsel 20.10.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 110006 Ada 4,5,6,7,8,9 ve 10 Parseller 24.01.2017 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 124955 Ada 14 Parsel 03.12.2018 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına tapulaştırma işlemi görmüştür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi imar servisinde edinilen bilgilere göre;

113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Olurları ile onaylanan "Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

Karaoğlan Mahallesi 1791 Parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Olurları ile onaylanan Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507 Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konuş parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Gölbaşı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir evrak ve proje kaydı bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma bulunmamakta olup yapı denetime tabii değildir

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz.Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2962 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.
Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km^2'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km^2 dır.Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km^2'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir. göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

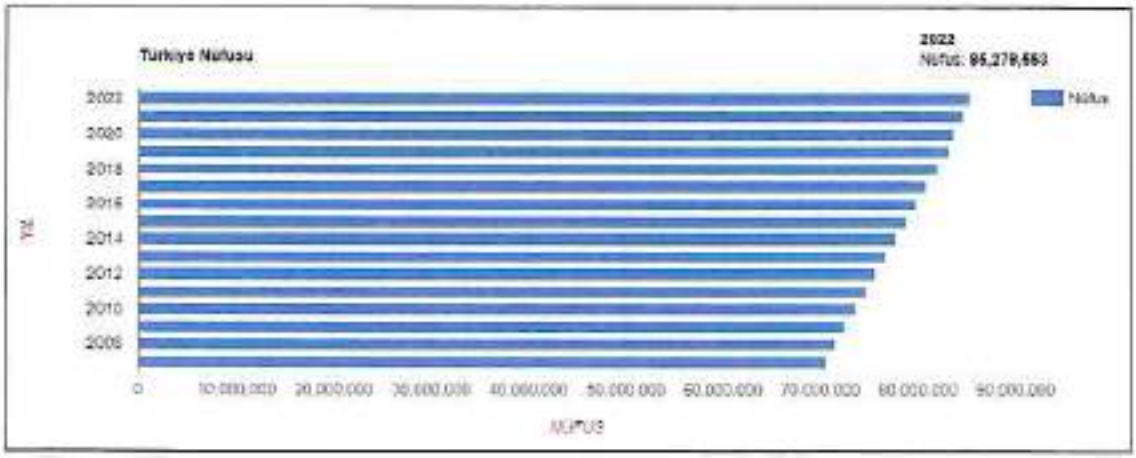
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Balâ ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

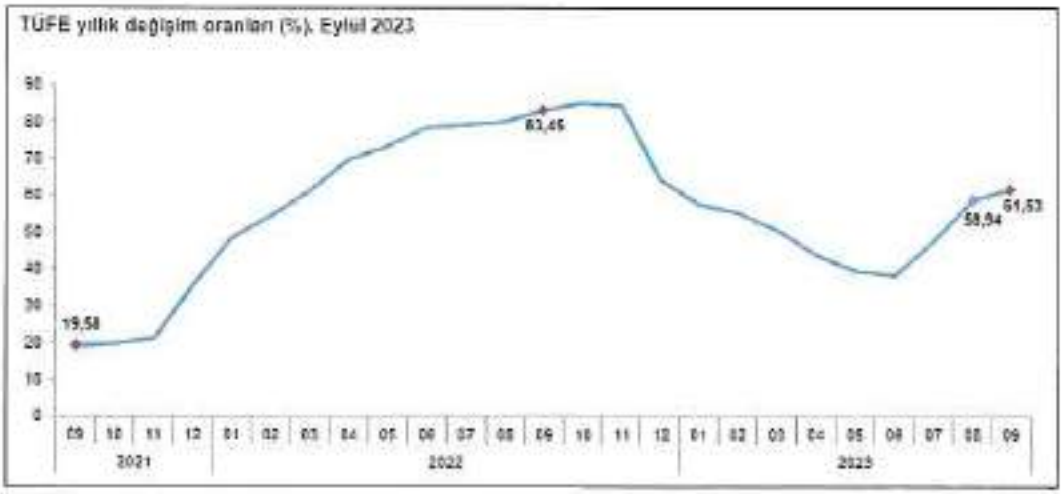
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



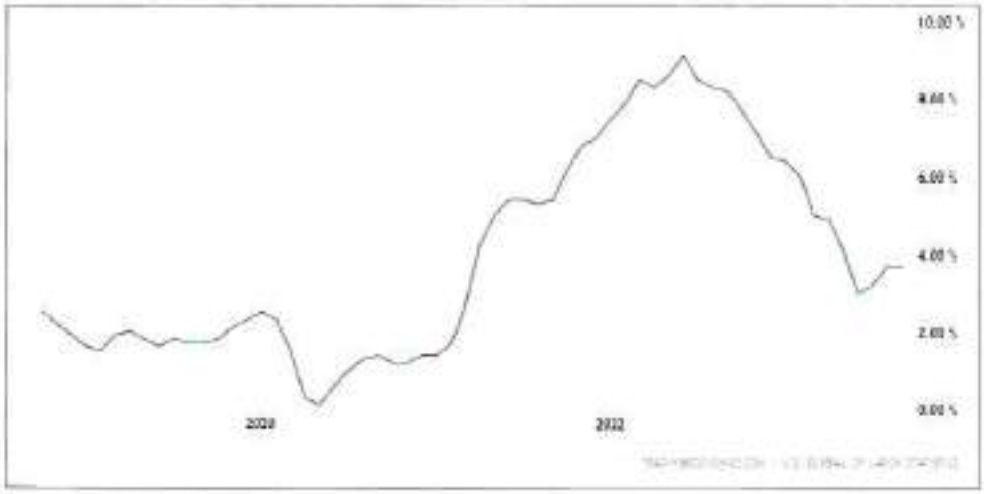
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



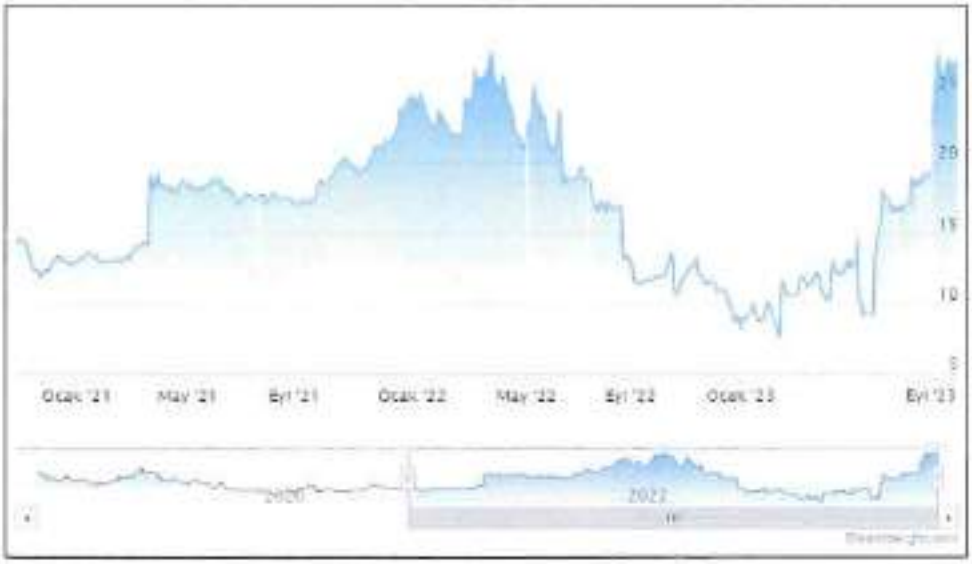
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

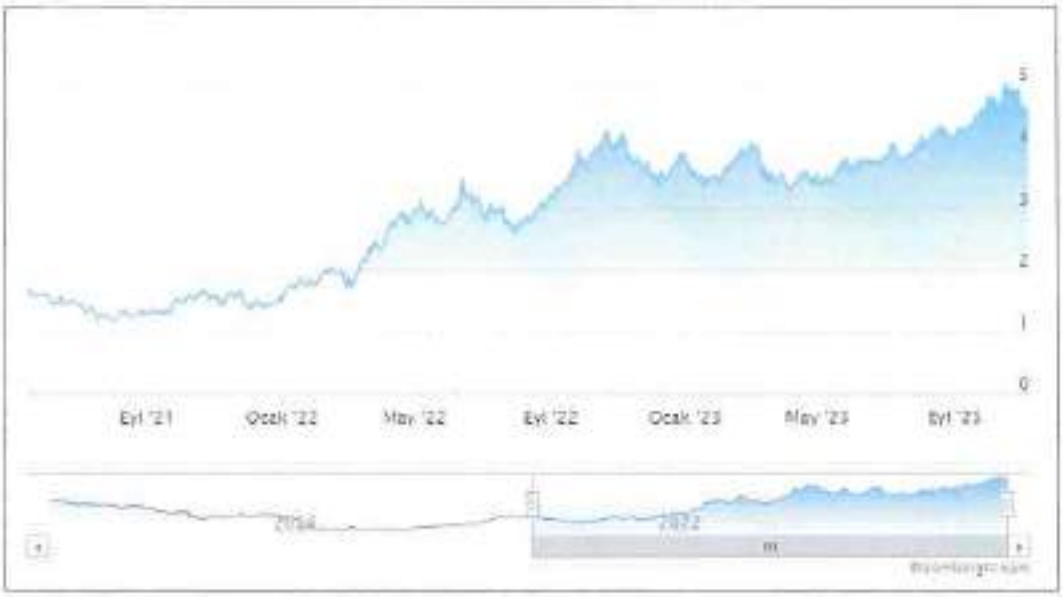


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

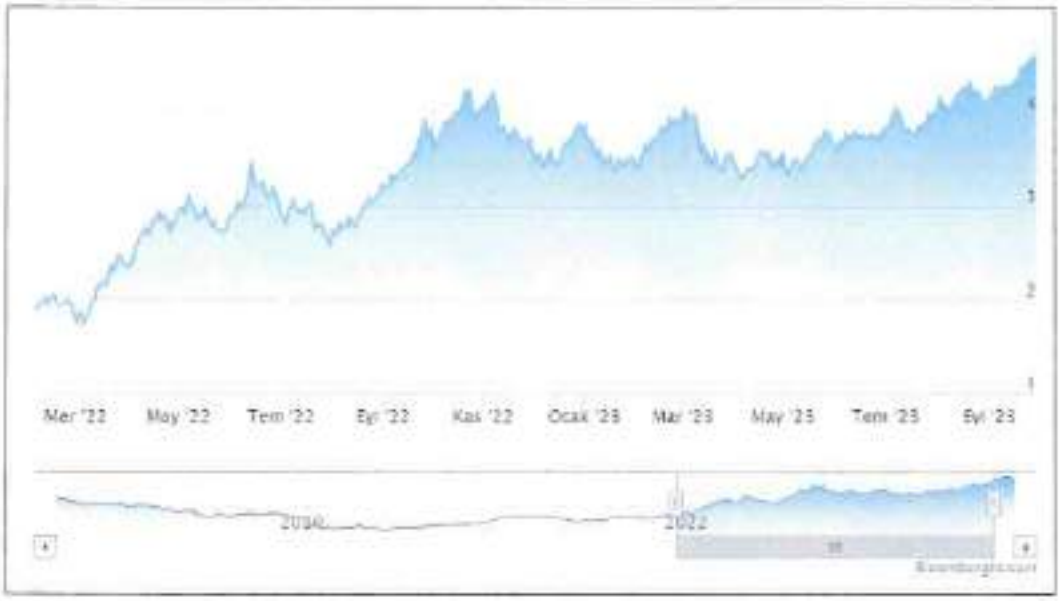
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

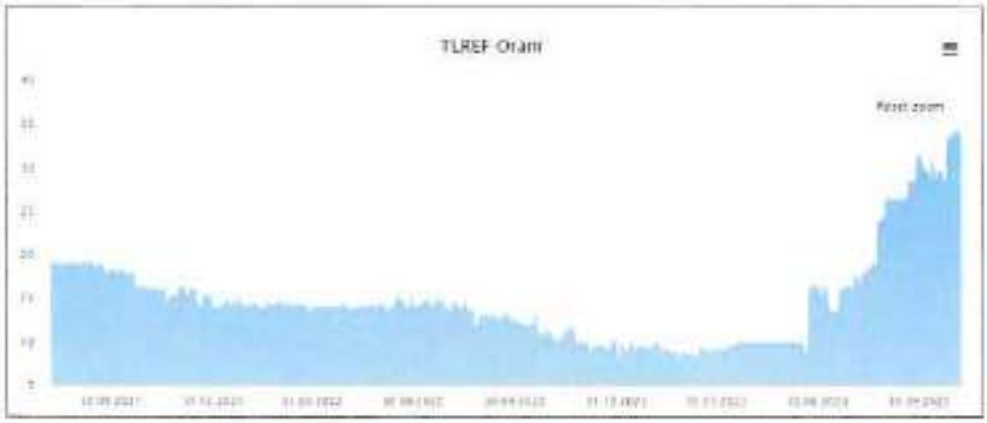


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

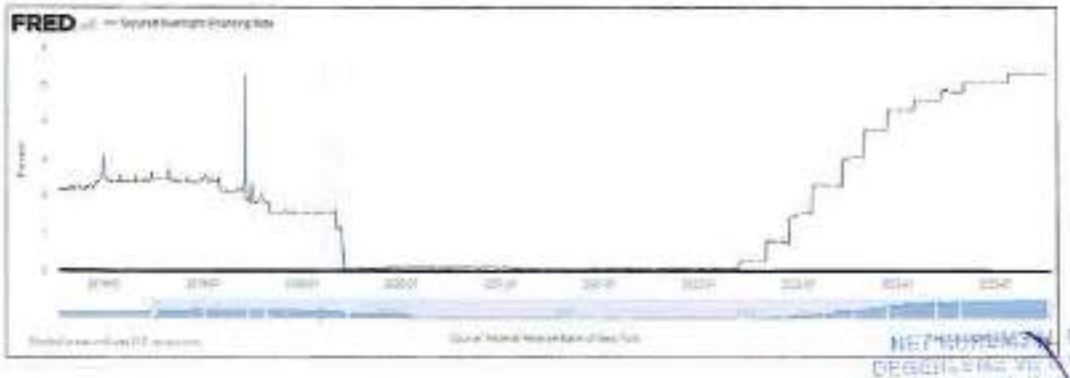


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

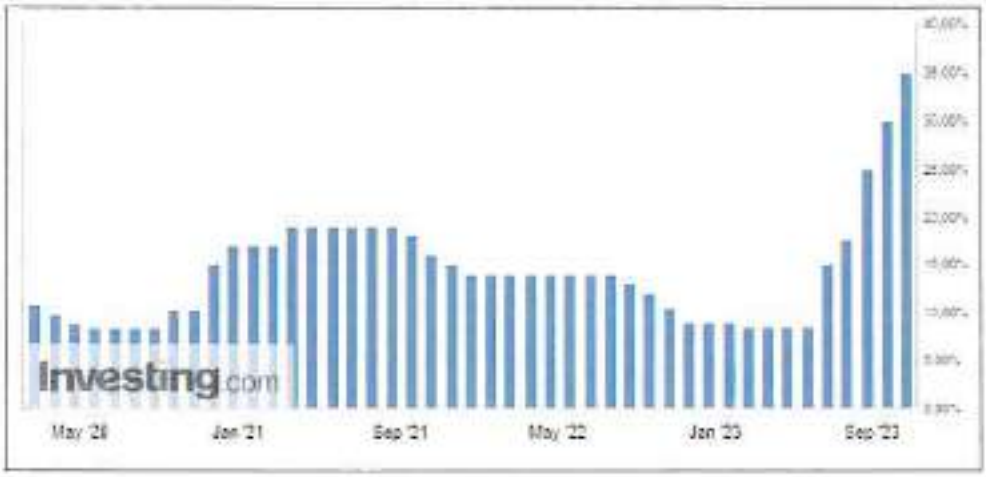


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.

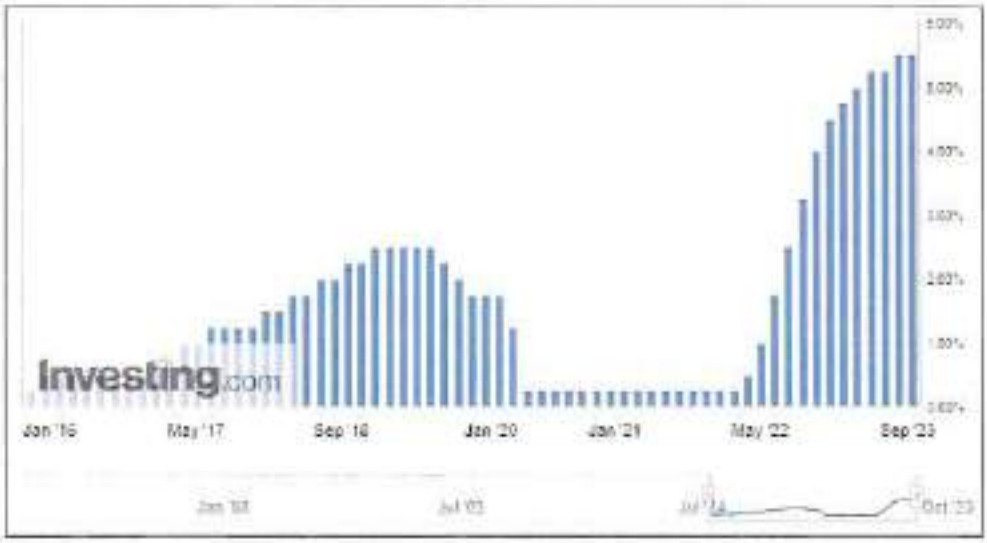


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

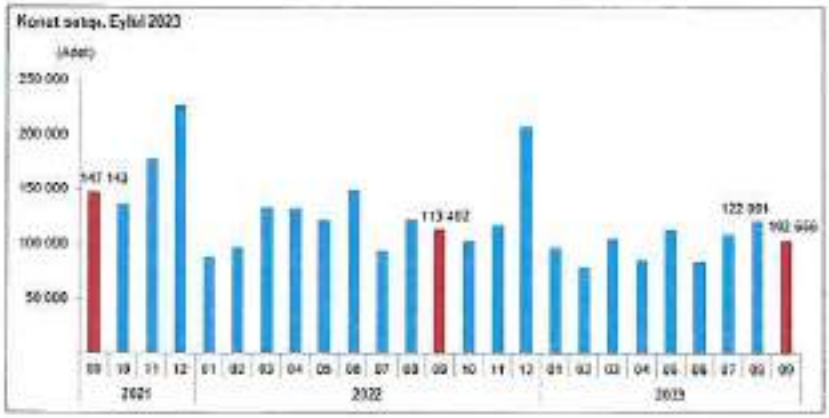


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

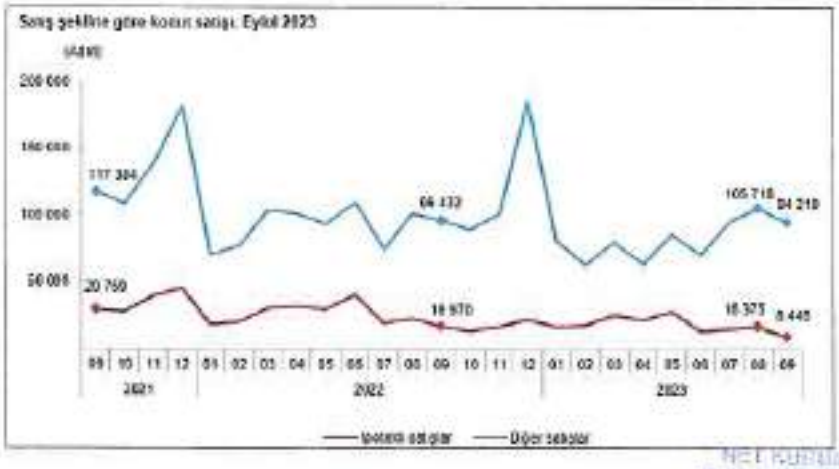
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

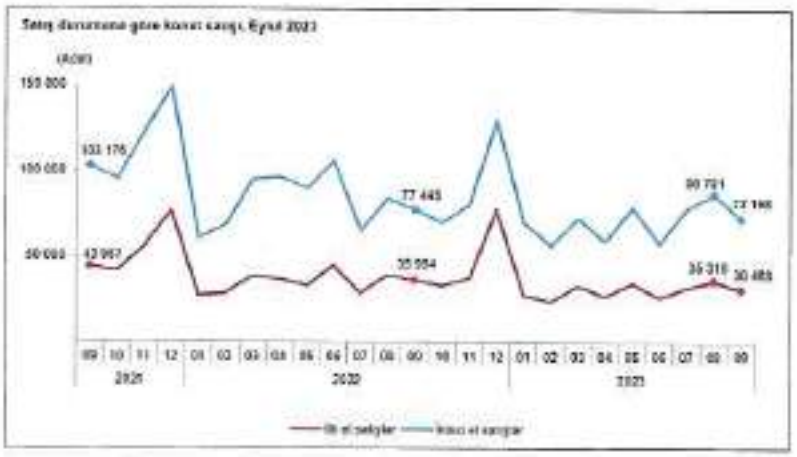
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 432	-9,5	900 974	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 691	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 502	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 432	-9,5	900 974	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 480	36 954	-16,2	208 597	312 116	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

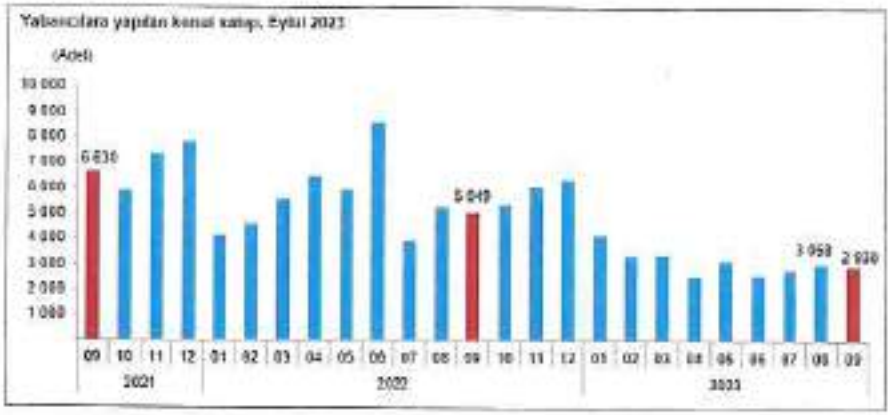


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



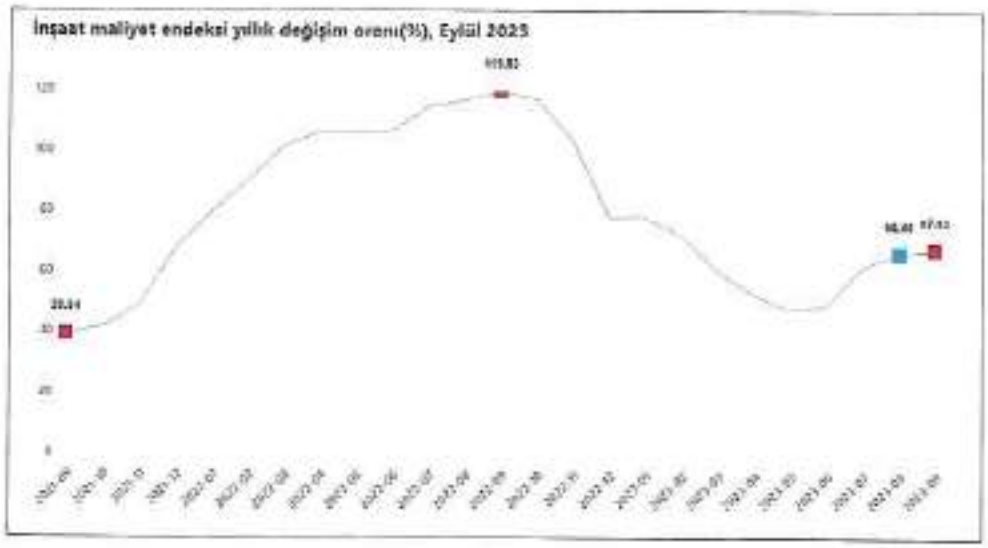
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	36,5	151 328 137	34,4
	I	33 987	137,1	174 733	117,0	34 307 501	93,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	29 439	29,3	149 569	6,6	33 316 744	19,5
	IV	43 995	18,7	242 526	33,9	51 880 668	30,6
2022		127 745	-7,8	695 345	-4,0	146 875 786	-3,0
	I	26 123	-22,2	129 311	-26,0	37 378 845	-30,3
	II	29 095	-4,6	143 760	-8,3	30 713 782	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 982	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 780	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

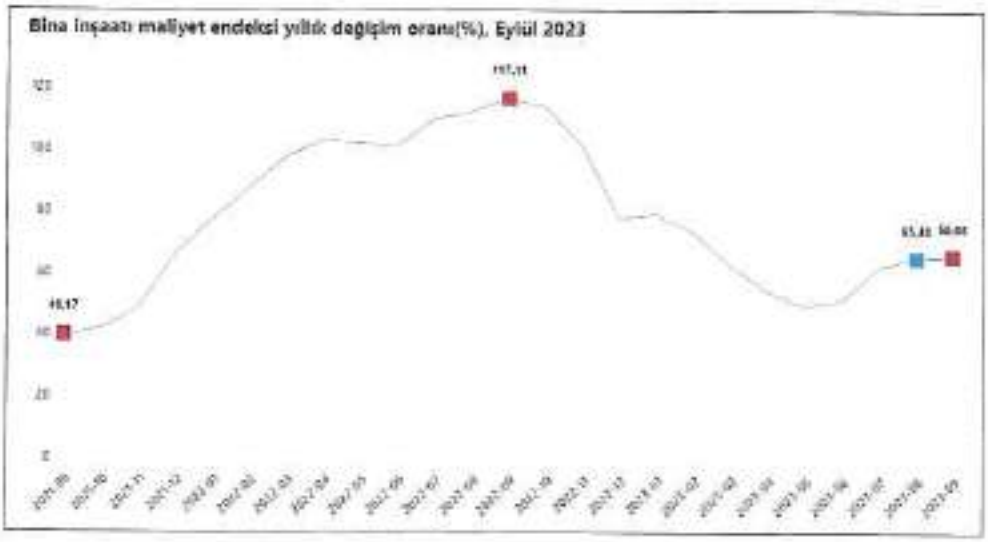
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

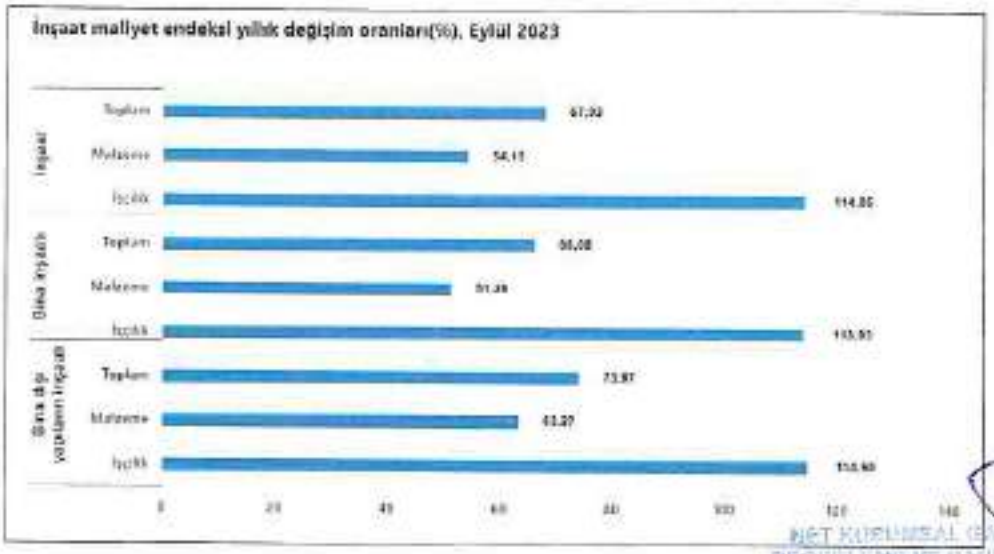


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

0 ada 1791 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1080.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz yola cephelidir.

110006 ada 4 parsel: Tapu kayıtlarına göre 3695.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 5 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 6 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 7 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 8 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 9 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 10 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

114054 ada 2 parsel: Tapu kayıtlarına göre 29584.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

124955 ada 14 parsel: Tapu kayıtlarına göre 5051.67 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

113654 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 2781.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parseller boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parseller boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar üzerinde değerleme tarihi itibarı ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve isteklı bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "eğitim" imar durumuna sahip, 8.432 m² yüzölçümlü arsa 22.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0533 013 71 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 10.000 m² yüzölçümlü arsa 19.950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 306 09 29

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "turizm+ticari" imar durumuna sahip, 6.596 m² yüzölçümlü arsa 20.780.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 384 58 08

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 2.700 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0530 527 61 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Yüzölçüm (m²)	**8.432,00m²**		**10.000,00m²**		**6.596,00m²**		**2.700,00m²**	
Satış fiyatı	**22.000.000 TL**		**19.950.000 TL**		**20.780.000 TL**		**6.500.000 TL**	
m² birim fiyatı	**2.609 TL**		**1.995 TL**		**3.150 TL**		**2.407 TL**	
Pazarlık	**15%**	-	**5%**	-	**15%**	-	**15%**	-
Konum Şerefiyesi	**10%**	-	**0%**	-	**10%**	-	**0%**	-
Diğer Şerefiye	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İmar Durumu Şerefiyesi	**5%**	-	**15%**	-	**15%**	-	**15%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**1.826 TL**		**1.596 TL**		**1.890 TL**		**1.685 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**1.749TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.553 m² yüzölçümlü tarla 2.080.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0553 300 53 06

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.200 m² yüzölçümlü tarla 2.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0542 102 56 20

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 5.805 m² yüzölçümlü tarla 6.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0538 087 90 07

[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.020 m² yüzölçümlü tarla 4.650.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

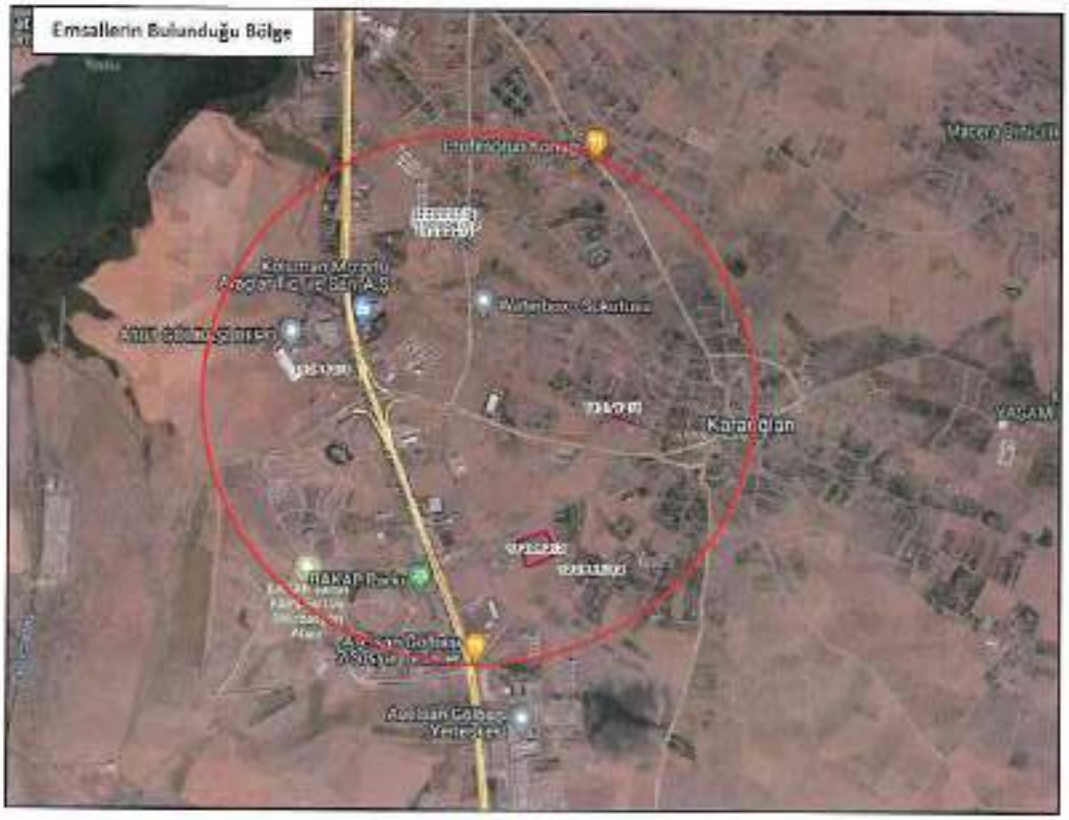
NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0532 784 97 33

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Yüzölçüm (m²)	**1.573,00m²**		**1.200,00m²**		**5.805,00m²**		**4.020,00m²**	
Satış fiyatı	**2.080.000 TL**		**2.000.000 TL**		**6.000.000 TL**		**4.650.000 TL**	
m² birim fiyatı	**1.322 TL**		**1.667 TL**		**1.034 TL**		**1.157 TL**	
Pazarlık	**15%**	-	**15%**	-	**15%**	-	**15%**	-
Konum Şerefiyesi	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+
Diğer Şerefiye	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İmar Durumu Şerefiyesi	**0%**	+	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**1.124 TL**		**1.417 TL**		**879 TL**		**983 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**1.101TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Şanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumuna sahip arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerlerinin 1.600-TL ile 2.000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölgede ticari ve konut imarlı arsaların m² birim değerlerinin birbirlerine yakın olduğu öğrenilmiş ve gözlemlenmiştir. Kültürel gelişim alanı içerisinde kalan parselin alıcısının az olması değerini olumsuz yönde etkilemiştir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsellere bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Yüzölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	DEĞER (TL)
113654	1	290,00	₺1.500,00	₺435.000,00
110006	4	1.929,00	₺1.650,00	₺3.182.850,00
110006	5	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	6	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	7	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	8	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	9	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	10	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
0	1791	1.080,00	₺1.600,00	₺1.728.000,00
114054	2	29.584,00	₺1.400,00	₺41.417.600,00
124955	14	5.051,67	₺1.000,00	₺5.051.670,00
Toplam				₺67.565.120,00
Yaklaşık Toplam				₺67.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) ~**67.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazların hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller arsa ve tarla vasıflı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa ve tarla emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazların arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat belgeleri ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul tarla vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma yoktur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan ve Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parseldeki "Arsa" vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **67.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 74.250.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-14:39

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	242432
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/2024
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	D/1791
AT Yüzölçümü(m2):	1080.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Payı/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tanım Aranıcı - Suyuz Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şı/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 06-11-2012 13:08 - 15077	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350256370	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tücel Kişilklerin Ünvanı Değişikliği 30-10-2016 19581	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şı/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	ANKARA 8. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 58 200 000 000 TL. BEDELLE AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIŞ VAADİ OLUNMUŞTUR 21/10/1998 YEV:4887	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230030609	Gölbaşı(ANKARA) - 21-10-1998 00:00 - 4887	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) UD1AWh-uMCh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	615602
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	7/685
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	119026/4
AT Yüzölçüm(m2):	3695.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2155191	(SN:1332918) MOCAHİDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar	-

1 / 2

	Oğlu					Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	
60028382	(SN:5302) GÖLBAŞI BELEDİYESİ - (ANKARA) V	-	31/3695	31.00	3695.00	Satış 19-02-2008 2236	-
242866575	(SN:157949) İBRAHİM KISACIK : OSMAN Oğlu	-	1041/3695	1041.00	3695.00	Satış 11-07-2013 11389	-
370420562	(SN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1929/3695	1929.00	3695.00	Tüzel Kişilikte Unvan Değişikliği 24-01-2017 1475	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) vyNFoSPNGONx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1456088
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/710
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110309/3
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420563	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 26-01-2017 1475	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) AGLvervyE1L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	110006/6
Taşınmaz Kimlik No:	1436089	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/711	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420565	(SN:6847420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 04-01-2017 1675	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) xBOOmC_GhIF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:30

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436190
İli/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAÖĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/712
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/7
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Arsa Payı/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Bi Bildiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420566	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliğin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) v7GbJqDA3Pz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023 10:50

weblapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436191
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-RAAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/713
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/8
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Payı/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420547	(SN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) iYNd8VS3zt7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

weblapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	110006/9
Taşınmaz Kimlik No:	1436212	Alt Yüzölçüm(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMARLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/714	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420568	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Zf1DrsbXp-V kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436215
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/715
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/10
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Bi Birliği No	Hisse Pay/ Paydа	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420561	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6h1GBo3pqeA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	103029735
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	27/3186
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	124959/14
AT Yüzölçümü(m2):	5051.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Konum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25429	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
4598075573	(SN:8047429) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-12-2018 25429	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) vimkvWa0nkh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:50

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	51886430
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1455
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	114654/2
AT Yüzölçümü(m2):	29584.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270420569	(SN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-01-2017 1675	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kayıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre tazminat	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	Gölbaşı(ANKARA) - 14-03-2022-09:09 - 10891	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Fg2dUB4txE_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	31886450
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARADĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1321
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	113654/1
AT Yüzölçüm(m2):	2781.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Şr/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR.15/10/2002 YEV:6128(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 15-10-2002 00:00 - 6128	
İrtifak	M: 180 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LAHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (RECEP ÇİFTÇİ, AHMET ÖZCAN	(SN:5641) TÜRKİYE	Gölbaşı(ANKARA) - 27-07-1994 00:00	

	PAYLARI(Şablon: Geçit Hakkı)	ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	- 3307	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKİL HATTINA İSABET EDEN 180 METREKARELİK SAHADA TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (FADİME NAL VE NURETTİN ÇİFTÇİ PAYI)(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 13-07-1994 00:00 - 3124	
Beyan	KAMULAŞTIRMA T.E.K. LEHİNE 16/02/1987 YEV:364(Şablon: 3942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 16-02-1987 00:00 - 364	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKİL HATTINA 56 İLE 59 NOLU PİLONLAR ARASINDA KALAN 2146 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 25-02-1985 00:00 - 410	
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE İSTİMLAK EDİLMİŞTİR 13/07/1982 YEV:3792(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 13-07-1982 00:00 - 3792	
Beyan	T. ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRILMIŞTIR 30/06/1982 YV:3484(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 30-06-1982 00:00 - 3484	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

						Yevmiye	
146391972	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALİ Oğlu	-	45/2781	45.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391975	(SN:18479) AYTEN KÖSE : HAYRULLAH Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391976	(SN:109570) DAVUT KÖSE : NECİP Oğlu	-	3/2781	3.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391977	(SN:18475) EDİBE KÖSE : TEMUR ALİ Kızı	-	3/2781	3.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391978	(SN:679834) FATMA KÖSE : HAYRULLAH Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391979	(SN:323710) HACER BAYTAP : NECİP Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391980	(SN:18480) HAYRİBEY KÖSE : HAYRULLAH Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391981	(SN:18477) HAYRİYE ÜNALDI : HAYRULLAH Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391982	(SN:110627) KADRİYE AYTEKİN : HACI MUSTAFA Kızı	-	12/2781	12.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391983	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	9/2781	9.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391985	(SN:323708) MUCAHİTTİN KÖSE :	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM)	-

	NECİP Oğlu					01-07-2011 9226	
146391986	(SN:74439719) ÖZLEM AKALP : ERDOĞAN Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391987	(SN:9846499) ALİ İNTAŞ : BEKİR HALİL Oğlu	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391988	(SN:1284132) EŞE OSKAY : TAHİR Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391989	(SN:303173) FATMA KOCA : H.MEHMET Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391990	(SN:159320) YAHYA ÇALIŞKAN : MEHMET Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391992	(SN:670118) ALAATTİN ÇİFTÇİ : İSMAİL Oğlu	-	11/2781	11.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391993	(SN:111419) NURETTİN ÇİFÇİ : İSMAİL Oğlu	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391994	(SN:27456309) RECEP ÇİFÇİ : İSMET Oğlu	-	33/2781	33.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391995	(SN:324668) AHMET ER : ATIF Oğlu	-	52/2781	52.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391997	(SN:1330371) ALPER TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	115/2781	115.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

146391998	(SN:670166) İSMAİL TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391999	(SN:670167) İSMET TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392000	(SN:693467) YILDIZ TOPAL : HÜSEYİN Kızı	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392002	(SN:110635223) SÜLEYMAN BAÇANAK : İLYAS Oğlu	-	32/2781	32.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392004	(SN:50273665) ATAY MAÇ : MUSTAFA Oğlu	-	48/2781	48.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392005	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALİ Oğlu	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392006	(SN:158769) HABİBE ALTIN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392007	(SN:158770) HATİCE ŞABAN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392010	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACI ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392011	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACI ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392019	(SN:29670) YAZICIOĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ.SAN.VE TİC.A.Ş.V	-	112/2781	112.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011	-

						9226	
146392020	(SN:29670) YAZICIOĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ.SAN.VE TİC.A.Ş.V	-	264/2781	264.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392021	(SN:8333158) TURİZM İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	220/2781	220.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392022	(SN:641746) HASAN HÜSEYİN ER : TEVFİK Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392023	(SN:138271) SEDAT ER : MUSTAFA Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392024	(SN:15B524799) HIDIR TAKAR : SÜLEYMAN Oğlu	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392025	(SN:158439) HATİCE DAĞISTAN : TEVFİK Kızı	-	22/2781	22.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392028	(SN:80788405) HÜSNÜ EKEN : İSMAİL Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392029	(SN:90679003) MEHMET NAFİ BALDUDAK : HASAN Oğlu	-	21/2781	21.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392423	(SN:158438) MİYASER DAĞISTAN : TEVFİK Kızı	-	83/2781	83.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392424	(SN:102187) İHSAN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	-	74/2781	74.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392426	(SN:9705229) ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ	-	2/309	16.00	2781.00	İmar (TSM)	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	MEHMET NURETTİN Oğlu					01-07-2011 9226	
146392427	(SN:74143164) HULKİ TANRIKULU : MEHMET Oğlu	-	38/2781	38.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392428	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
160899436	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	6/2781	6.00	2781.00	Satış 28-12-2011 17683	-
301619903	(SN:158506462) ZAFER ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
301619904	(SN:158506438) HAYRETTİN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
301619905	(SN:166477980) ORHAN YÜKSEL ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
301619906	(SN:95374990) HÜLYA KOÇAK : YÜKSEL Kızı	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
598812220	(SN:851793) EMİNE AKGÜMÜŞ : SALİH Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-
598812221	(SN:183018495) SAME AKGÜMÜŞ : EKREM Oğlu	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-
598812222	(SN:183018511) SEHER FATSA : EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-

598812223	(SN:165935084) SAADET YEŞİLKAYA EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-
617627952	(SN:323710) HACER BAYTAP : NECİP Kızı	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
617627953	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
617627955	(SN:175186833) MÜCAHİDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
638782942	(SN:9717247) AYŞE KARAOĞUZ ÇİLİNGİROĞLU : MEHMET YÜCEL Kızı	10622973 4	1/412	6.75	2781.00	İntikal 31-01-2022 4606	-
638782943	(SN:88295196) BERRİN KARAOĞUZ : MEHMET YÜCEL Kızı	10622973 4	1/412	6.75	2781.00	İntikal 31-01-2022 4606	-
638782946	(SN:183607722) HATİCE KARAOĞUZ : MEHMET Kızı	10622973 4	1/618	4.50	2781.00	İntikal 31-01-2022 4606	-
781823510	(SN:8483352) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	290/2781	290.00	2781.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-11-2023 62749	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL

		Soyad			Tarih Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: ANKARA 11. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 09/08/2022 tarih 2022/361 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	DAVUT KÖSE		Gölbaşı(ANKARA) - 10-08-2022 09:40 - 34482	
Serh	AMME ALACAĞINDAN HACİZ: 29/11/1999 YEV: 5280 (ÇANKAYA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16/11/1999 SAYI 129877) MECİT KÖSE HİSSESİ	MECİT KÖSE	(SN:515) ÇANKAYA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Gölbaşı(ANKARA) - 29-11-1999 00:00 - 5280	
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	MUCAHİTTİN KÖSE			
Serh	Kamu Haczi : 031280 ŞÜKRÜKANATLI Vergi Dairesi nin 28/01/2021 tarih 9537 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 70.15 TL (Alacaklı : 031280 ŞÜKRÜKANATLI Vergi Dairesi)	YILDIZ TOPAL		Gölbaşı(ANKARA) - 28-01-2021 15:58 - 3007	
Serh	İhtiyati Tedbir: ANKARA 20.AİLE MAHKEMESİ nin 04/01/2023 tarih 2023/8	ATAY MAÇ		Gölbaşı(ANKARA) - 04-01-2023 14:47	

	ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Boşanma ve Mal Paylaşımı davası nedeyle)			- 488	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2016 tarih 2016/26685 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1158697.27 TL. (Alacaklı : TEB A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:20 - 24334	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/01/2017 tarih 2016/28181 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 677041.51 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ÇELİK lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 09-01-2017 13:54 - 495	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ nin 17/01/2017 tarih 2016/27941 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709970.41 TL bedel ile Alacaklı : HAKAN ERDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 25-01-2017 11:27 - 1716	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 23. İCRA DAİRESİ nin 24/01/2017 tarih 2016/27936 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709970.41 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ERDOĞAN lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 27-01-2017 14:13 - 1908	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA DAİRESİ nin 18/05/2017 tarih 2017/12536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 76000 TL bedel ile Alacaklı : - akdeniz faktoring a.ş. konya lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:23 - 10394	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2017 tarih	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:44	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	2017/12552 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 295000 TL . (Alacaklı : Akdeniz Faktoring A.Ş.)			- 10410	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2017 tarih 2017/12551 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 295000 TL bedel ile Alacaklı : akdeniz fakt. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:54 - 10419	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 5. İCRA DAİRESİNE nin 30/05/2017 tarih 2016/2794 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 234952.60 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 07-06-2017 12:12 - 11745	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4.İCRA DAİRESİ nin 01/08/2017 tarih 2017/18605 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25000 TL . (Alacaklı : - esma karaduman)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 04-08-2017 12:00 - 15375	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 29/09/2017 tarih 2017/24642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1063683.09 TL . (Alacaklı : yapı ve kredi bankası)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 04-10-2017 09:18 - 19523	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 15.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/10/2017 tarih 2017/17248 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40034.52 TL bedel ile Alacaklı : ataberakın inş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-10-2017 15:38 - 20564	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/10/2017 tarih 2017/29502 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3973627.56 TL . (Alacaklı : T.HALK BANKASI A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 27-10-2017 15:33 - 21797	

Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : DENİZBANK A.Ş)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-11-2017 13:37 - 23829	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 23-11-2017 09:45 - 23901	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2017 tarih 2017/25101 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55395.55 TL bedel ile Alacaklı : Ataberakın İnş. Haf. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 21-12-2017 11:41 - 26249	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/04/2018 tarih 2018/9697 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6546829.03 TL . (Alacaklı : -)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-04-2018 10:56 - 8187	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2018 tarih 2018/24787 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7307575.36 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 25-07-2018 09:25 - 15662	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2017 tarih 2018/24787 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9733840.82 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 01-08-2018 13:23 - 16265	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi nin 21/09/2020 tarih 2017/26309	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 21-09-2020 16:20	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 820324,39 TL bedel ile Alacaklı : Ekiz Mekanik Tesisat Mühendislik İnşaat Elektromekanik Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			- 26650	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi nin 16/10/2020 tarih 2017/183 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 92562,77 TL bedel ile Alacaklı : Gülperi Odabaş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 17-10-2020 12:28 - 30040	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi nin 09/11/2020 tarih 2017/183 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93002,80 TL bedel ile Alacaklı : Gülperi Odabaş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 10-11-2020 08:30 - 32781	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 13/11/2020 tarih 2019/31732 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 7023217,44 TL . (Alacaklı : Akbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 16-11-2020 09:29 - 33542	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 13. İcra Dairesi nin 23/11/2020 tarih 2017/496 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 76547,90 TL bedel ile Alacaklı : Gülperi Odabaş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 24-11-2020 17:05 - 34728	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 11/12/2020 tarih 2020/22836 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 969927,18 TL bedel ile Alacaklı : Kenan Ak lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 11-12-2020 16:03 - 37267	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi nin 11/01/2021 tarih 2019/33885 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 12-01-2021 11:17 - 958	

	237184,11 TL bedel ile Alacaklı : Ruşen Şik lehine haciz işlenmiştir.				
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 19/02/2021 tarih 2017/29304 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3766632,22 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 19-02-2021 13:15 - 5880	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 09/11/2021 tarih 2020/18588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9911509,36 TL bedel ile Alacaklı : Aydın Çakmakkaya lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 14-11-2021 20:10 - 42809	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi nin 08/12/2021 tarih 2019/20256 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 396551,77 TL bedel ile Alacaklı : Ruşen Şik lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 08-12-2021 15:45 - 47273	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 18/01/2022 tarih 2022/8542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 12318257,88 TL . (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 18-01-2022 13:50 - 2354	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/02/2022 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2894510,45 TL . (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-02-2022 15:14 - 5159	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi nin 16/03/2022 tarih 2017/26309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 923292,58 TL bedel ile Alacaklı : Ekiz	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 16-03-2022 13:24 - 11324	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	Mekanik Tesisat Mühendislik İnşaat Elektromekanik Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 12/04/2022 tarih 2018/24787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 56.90 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 12-04-2022 11:53 - 15467	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-08-2022 10:51 - 36362	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-08-2022 10:53 - 36365	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 08/09/2022 tarih 2016/26429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3451.17 TL bedel ile Alacaklı : Akça Hazır Beton San Tic. Aş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 08-09-2022 13:40 - 39140	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 16/12/2022 tarih 2016/27750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 351171.07 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Çoban lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 16-12-2022 15:22 - 54685	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-01-2023 12:32	

	2022/8642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 12318257.88 TL. (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)			- 242	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2894510.45 TL. (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-01-2023 12:52 - 245	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 15/03/2023 tarih 2018/6607 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1538740.52 TL bedel ile Alacaklı : Akof Elektrik Makina İnş. San. Ve Dış Tic. Ltd.Şti lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 15-03-2023 10:24 - 12235	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 09/08/2023 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 716627.02 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 10-08-2023 10:04 - 47236	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 13/10/2023 tarih 2022/8642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 12318257.88 TL. (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-10-2023 15:10 - 59350	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 13/10/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2894510.45 TL. (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-10-2023 15:33 - 59356	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 7. İcra Dairesi nin 03/11/2023 tarih 2017/25101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 101993.82 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mek. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-11-2023 14:00 - 62873	
Beyan	Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDİKÇE İŞLEM YAPILMAYACAKTIR.) Tarih: 24/09/2014 Sayı: -	ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6404332) SINIRLI SORUMLU GÖLBAŞI ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7810055452	Hayır	30000.00 TL	Akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KARAOĞLAN-İMAR Mah. - (Aktif) - 113654 Ada - 1 Parsel	6/2781	(SN:16342Z2093) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	30000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **OHnB08nUIEB** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nin 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Oluru ile onaylanan *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Oluru ile onaylanan *Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-90B9-D12263727108 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,
g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

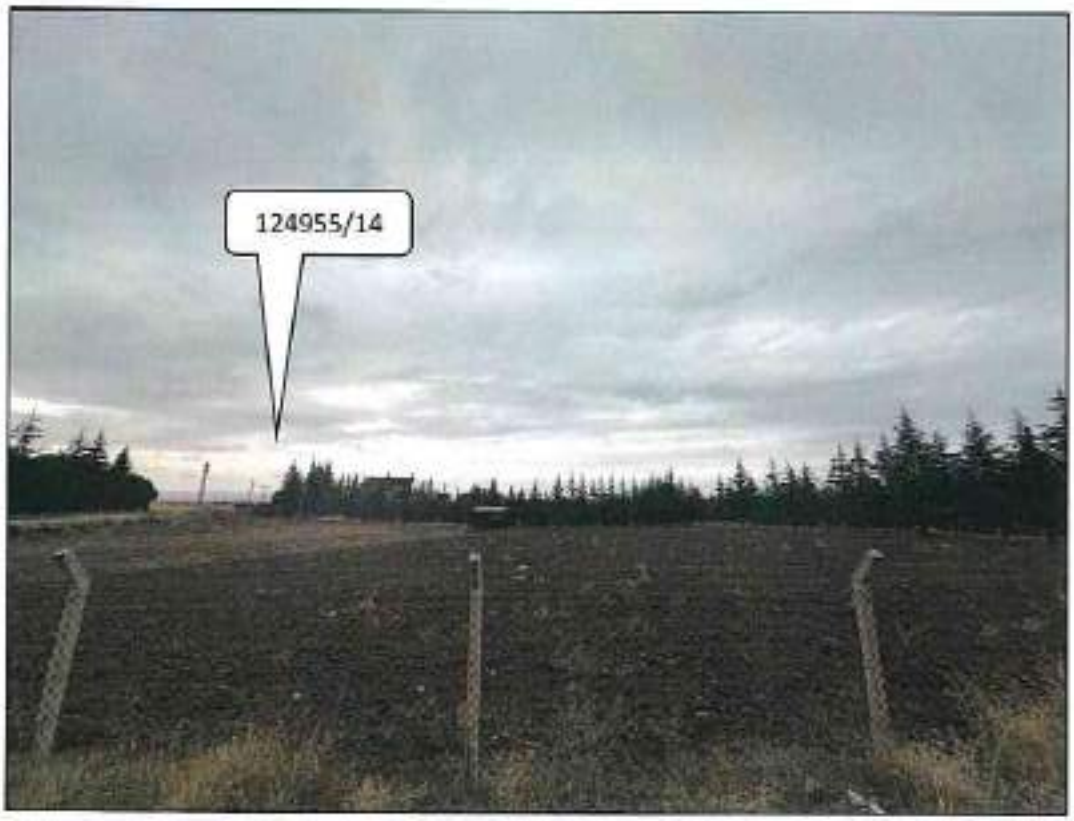
Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-9089-D822B3727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gelboni-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06565
0312 485 5555
KEP Adresi : plb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ









NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


1100069 ADA


1100069 ADA





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2015-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019 Belge No: 2019-01.1656

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 42933302166- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020 Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20600721446 - Lisans No: 911343)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 – 1280

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1280
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde yer alan "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "Daire" nitelikli 4 adet taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış İki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 66 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:204696 Mersis No:0631054938800019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 06 34
www.netgyo.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:288808 Mersis No:0731046931800019
Natoyo Vergi Dairesi 031 054 2389

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22
5.1 Pazar Yaklaşımı 24
5.2 Maliyet Yaklaşımı 27
5.3 Gelir Yaklaşımı 27
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 30
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 30
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 30
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
7. SONUÇ 31
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31
7.2 Nihai Değer Takdiri 31
8. UYGUNLUK BEYANI 32
9. RAPOR EKLERİ 32

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyat Mh. Ziyal Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:206006 Mersis No:0631054030000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0399

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1280 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Merdivenköy Mahallesi, Nazenin Sokak, No: 9, BBn: 28, 40, 41, 42 Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41, 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile daire olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayrık nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**24.700.000,00-TL** **(Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**27.170.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esenboğa Mh. Ömer Sk. No: 7/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 484 00 81 Fax:0312 467 46 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250000 Mersis No:0831054939000019
Molepa Vergi Dairesi 831 054 9389

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1280 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 91 Fax:0312 467 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:268666 Mersis No:0631054932000015
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9320

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 adet gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054939300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9393

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi Nazenin Sokak, No:9, D: 28, 40, 41, 42 açık adresinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu binaya ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Ressam Salih Erimez Caddesi üzerinde Sayım Sokak istikametine ierlerken Şair Arşi Caddesi mevkiinde Nazenin Sokak'a doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina bu sokak üzerinde yaklaşık 250 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda Semiha Şakir Çocuk Evleri Sitesi, Şahkulu Sultan Cemevi, Merdivenköy Aile Sağlığı merkezi ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ve sosyal üniteler bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 40.9875 - Boylam: 29.0748

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büklüyat Mh. Sanat Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 00 Fax:0312 407 05 14
www.netgd.com.tr Sermayesi:14,000,000,00 TL
Tic.Sic.No:388696 Mersis No:0831050938200019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Merdivenköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
CİLT - SAYFA NO	: Tablo - 1
ADA - PARSEL	: 737 - 15
TAŞINMAZ ID	: Tablo - 1
YÜZÖLÇÜM	: 1.894,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1 / 1) (Müştereken)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:Satış – 27.12.2019 - 52796

Tablo - 1				
Sıra No	Taşınmaz No	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID
1	28	297	29602	95064954
2	40	298	29614	95064977
3	41	298	29615	95064978
4	42	298	29616	95064979

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 20.10.2023 tarih saat 10:52 ve 10:53 itibari alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (T:25.09.2018 Y:32615)(Müştereken
- Yönetim Planı: 09/12/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:04.01.2017 Y:381) (Müştereken)

İpotek ve Rehinler Hanesinde

- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4369) (28 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4358) (40 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4384) (41 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4395) (42 Nolu taşınmaz üzerinde)

*Boş rehin ipoteğinin terkin edilmesi önerilir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şirket Sk. No:1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret No:250000 Mersis No:0621050033500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9383

3.4 **Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Taşınmazların konumlu olduğu parsel 29.01.2021, 20.02.2022 ve 16.03.2023 tarihinde imar planı notu, tadilatı ve değişikliğine konu olmuştur. Taşınmazlar son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 **Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayrık nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Şifahi sorgulamada parselin herhangi bir terkinin olmadığı, terk durumunun malikçe verilecek yazılı dilekçe neticesinde öğrenilebileceği bilgisi edinilmiştir.

3.6 **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme tarihi itibarı ile konu taşınmazlar için alınmış olumsuz bir karar bulunmamaktadır.

3.7 **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 **Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait 17.03.2016 tarih, 2016/2521900 sayılı Proje, 04.11.2016 tarih, 000873 – 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 10.09.2018 tarih, 2018/31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Yeni Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kat, 42 mesken, 6 ofis, 1 kapıcı dairesi olmak üzere toplam 48 bağımsız bölüm, 6.998 m^2 inşaat alanı için IV – C yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

3.9 **Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazların yer aldığı binanın yapı denetim işlemleri Hasanpaşa Mahallesi, Saraykadı Caddesi, No:104, D:3 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu İlkem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır.

3.10 **Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu değerleme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için 19.04.218 tarih, Y223413E6F874 numaralı C Sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinç Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 81 Fax:0312 467 96 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256805 Mersis No:0501054333000013
Maltepe Vergi Dairesi 631 044 0369

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan siluetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

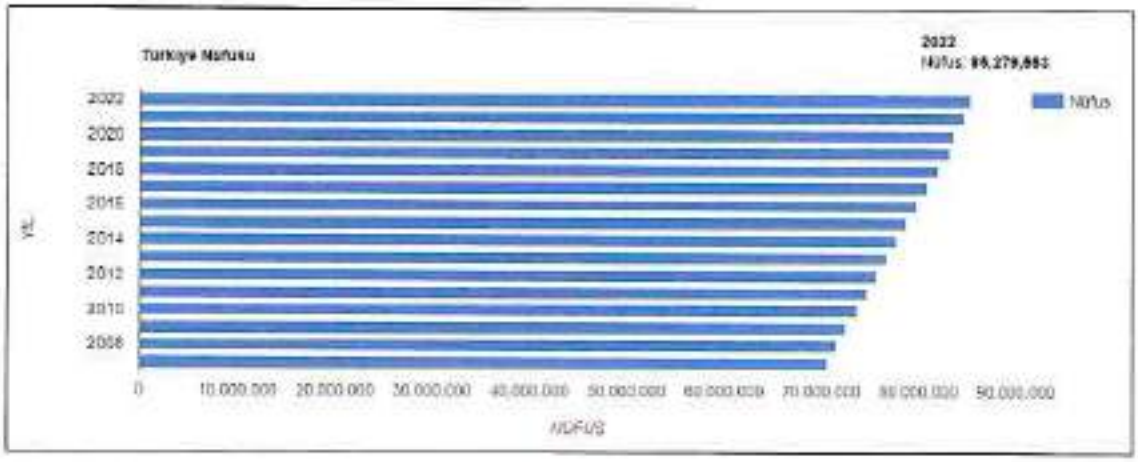




4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

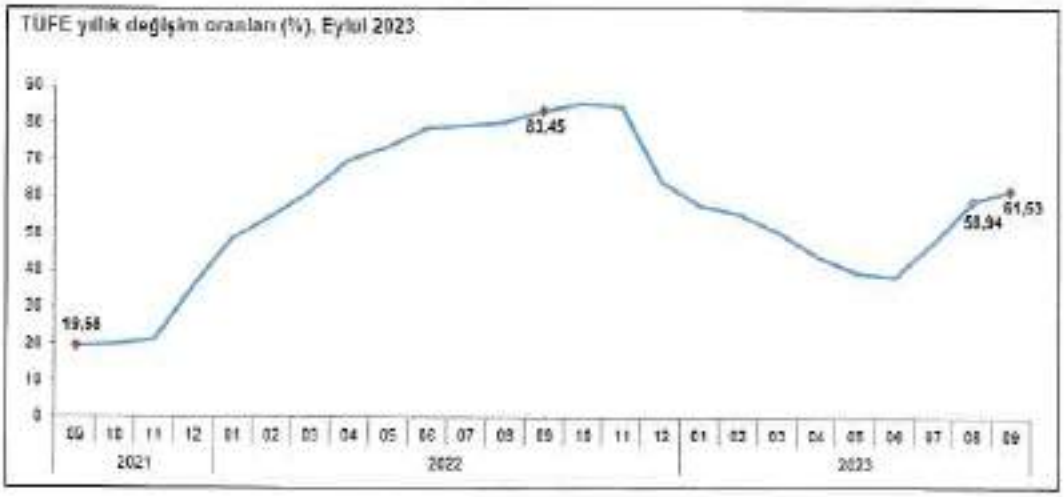
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus;



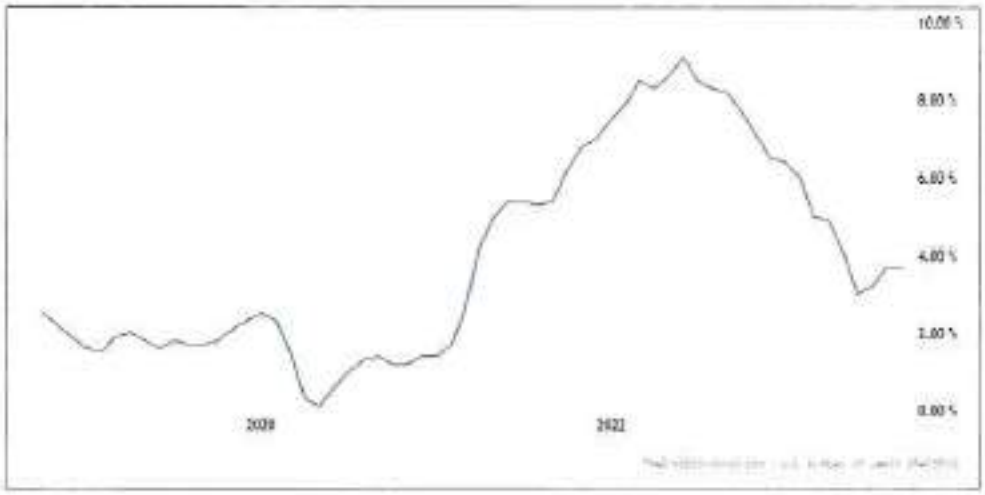
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 61 Fax:0312 467 66 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256609 Mersis No:0831064638000010
Maltepe Vergi Dairesi 831 064 8389



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

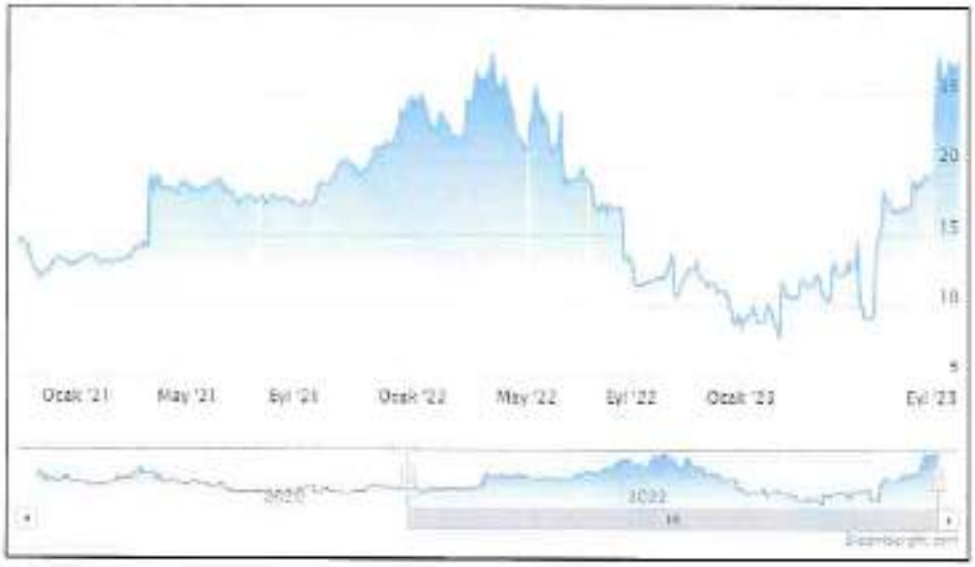
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



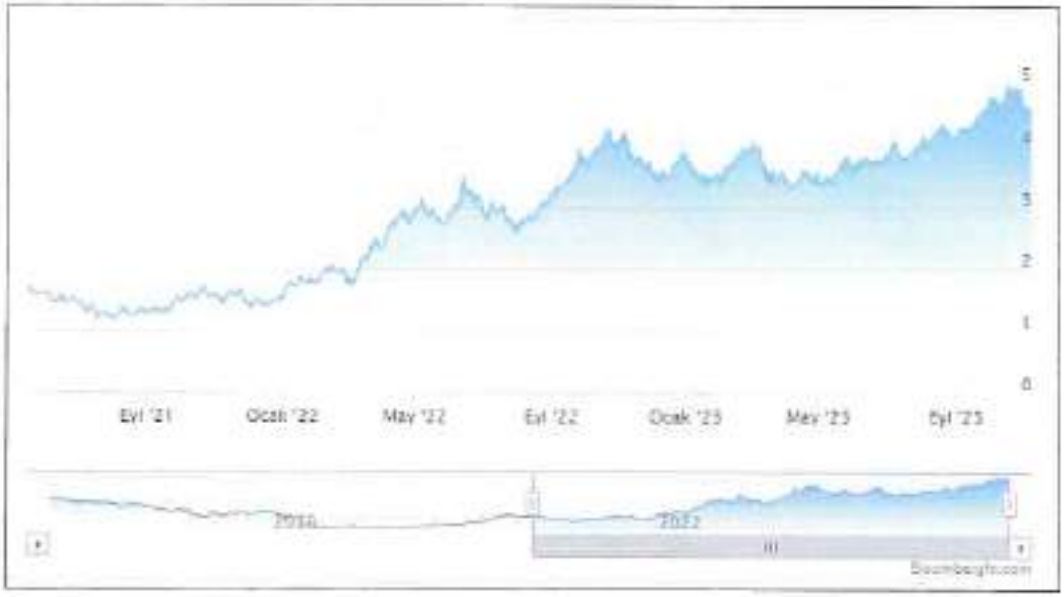
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Cinnah Cd. No:11/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 46 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi 031 054 9389

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

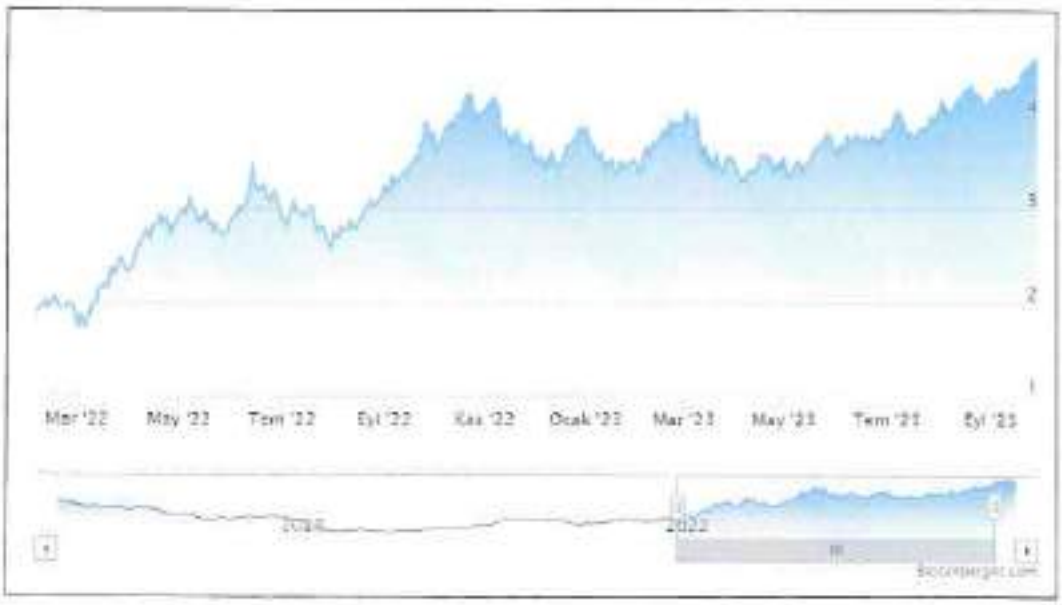


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



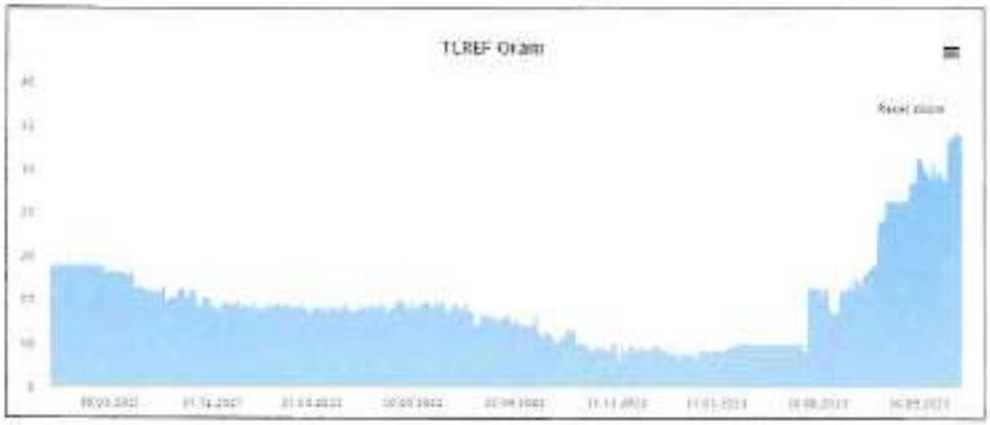
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

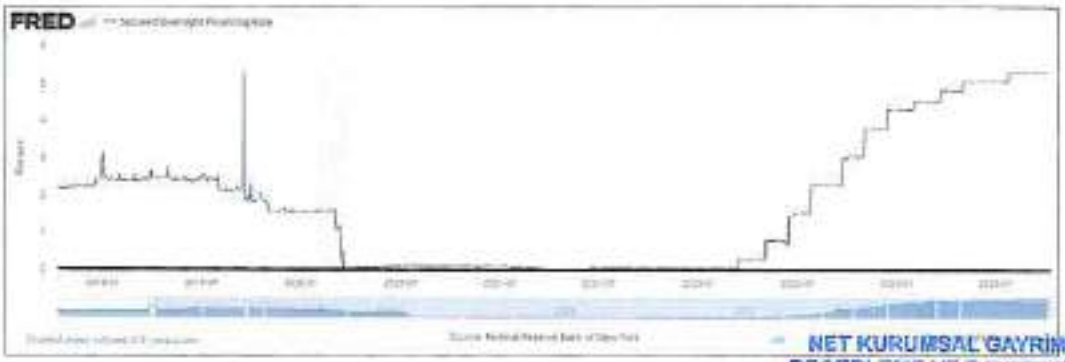


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



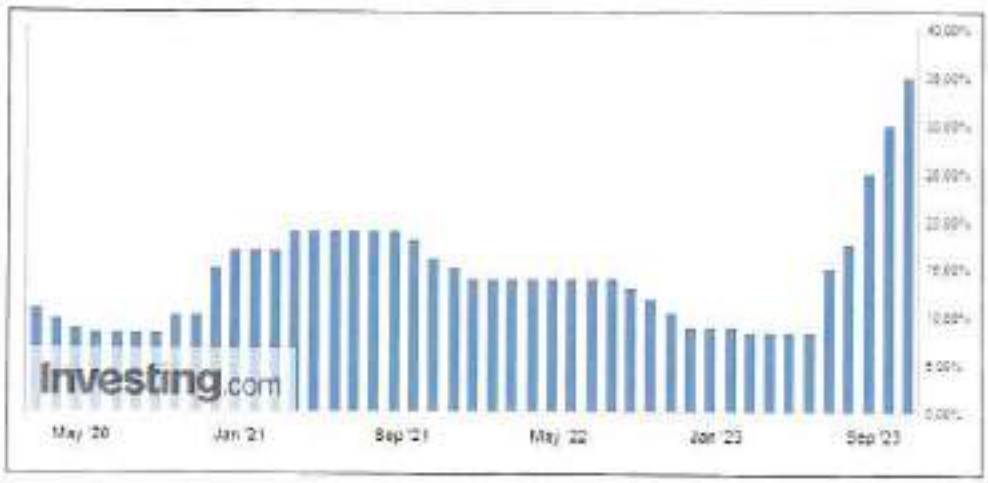
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



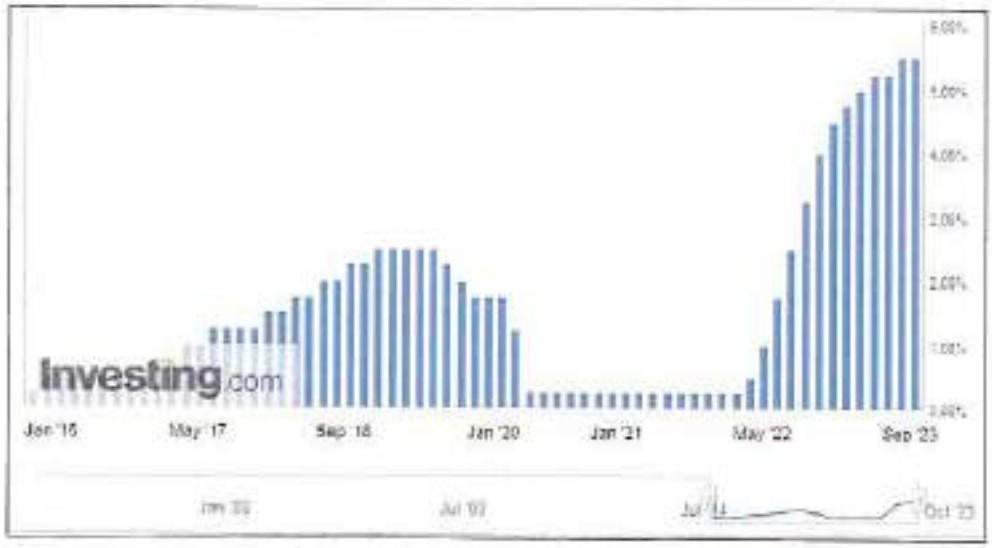
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Gk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0081 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.050.000,00 TL
Vergi Dairesi 031 564 9339

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

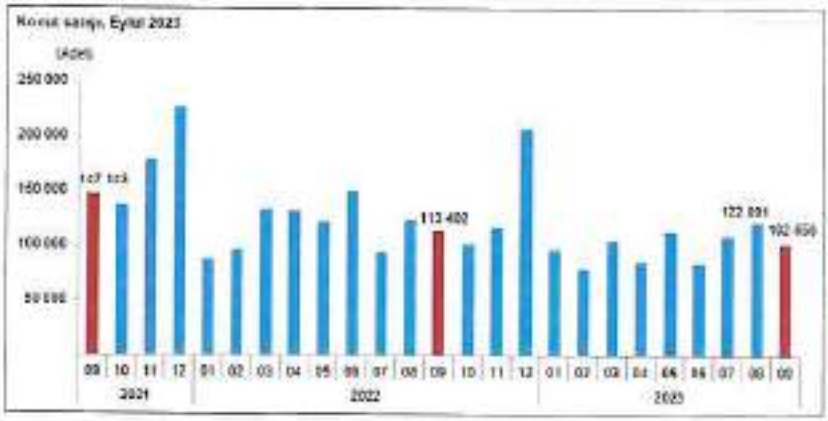


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

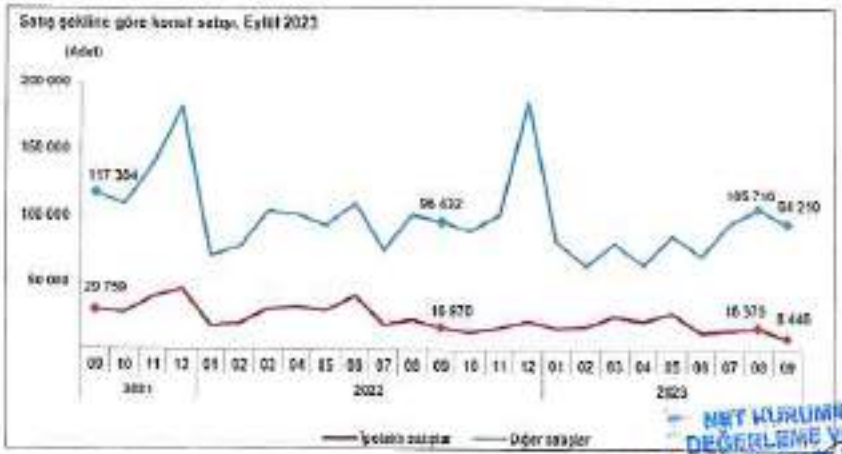
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

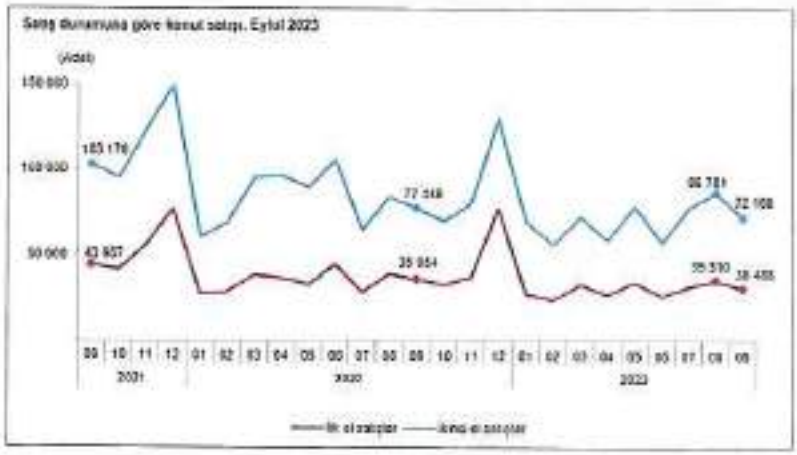
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	868 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 691	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 502	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	868 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 429	36 964	-16,2	288 557	312 193	-13,8
İkinci el satış	72 158	77 438	-6,8	621 477	745 075	-16,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

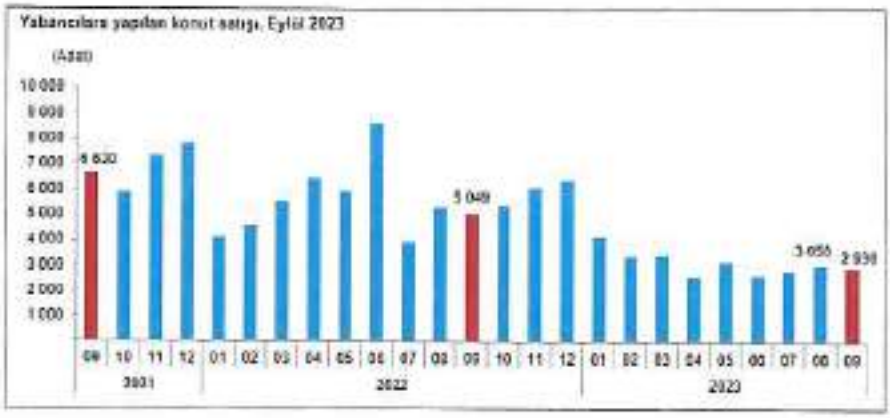


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 9/10 Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:11.500.000,00 TL
Tic.Sic.No:266695 Mersis No:0831255535900010
Bilkent Vergi Dairesi 831 084 9369

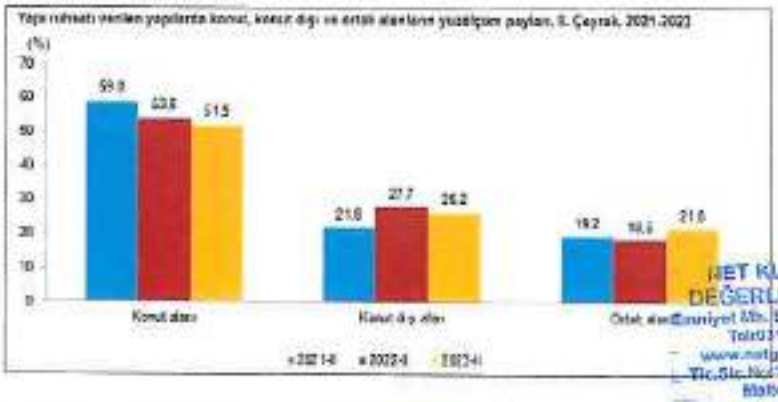
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 01 Faks:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Mersis No:0031064030900019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0389

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



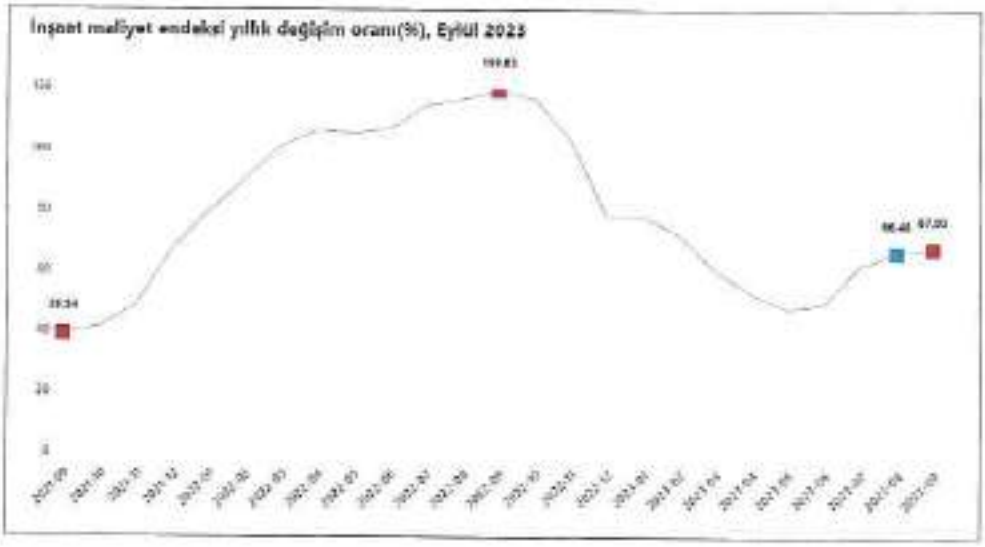
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 956	44,1	724 944	39,8	101 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 267 501	89,7
	II	30 535	55,7	157 666	14,4	31 783 325	15,6
	III	30 438	20,3	149 589	6,0	33 216 744	19,5
	IV	43 896	10,7	242 526	23,9	51 860 568	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 975 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	139 311	-26,0	27 378 045	-20,3
	II	29 085	-4,8	143 780	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 290	-7,1	145 396	-2,6	32 111 126	-3,6
	IV	44 297	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 768	1,1	26 810 231	-2,6
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	36 572 089	25,6

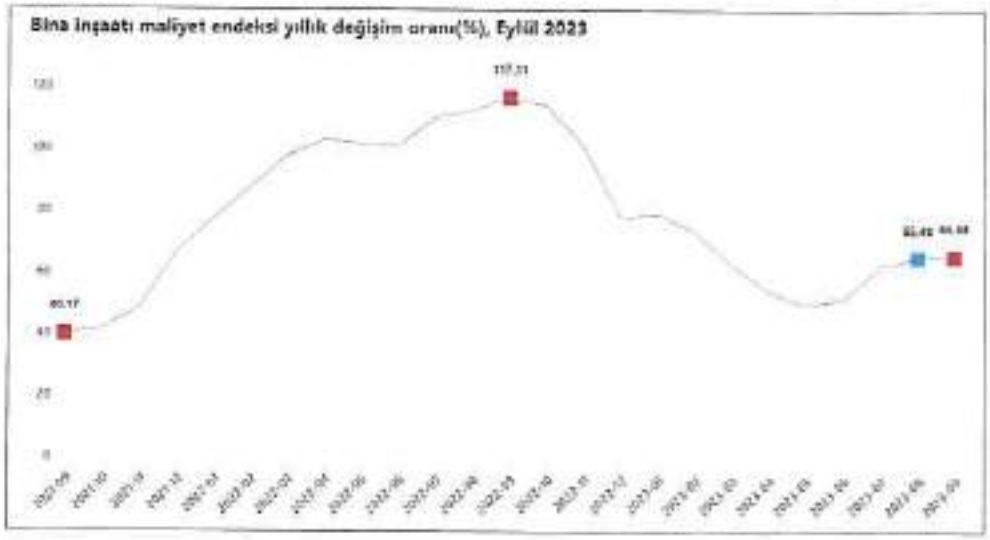
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

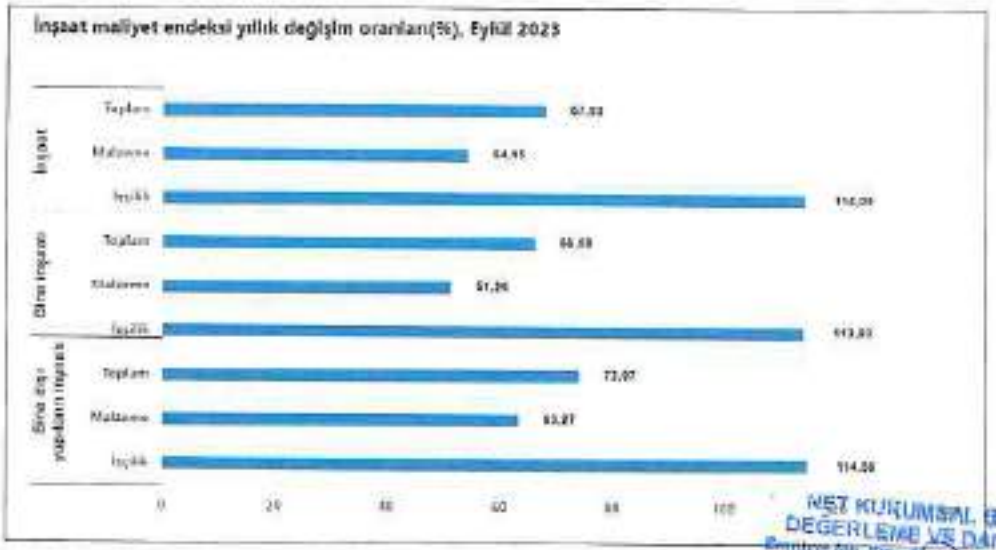


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %214,05 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr
Vergi Dairesi 831 054 0039

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz blok Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi 737 ada 15 parselde konumludur. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Nazenin Sitesi yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 2, yol üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kattan ibarettir, blokta kapalı ve açık otopark, asansör bulunmaktadır. Blokun ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, 1. Bodrum kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir. Ana taşınmazın 2. Bodrum katında otopark hacimleri ve teknik hacimler, 1. Bodrum katında blok girişi, otopark, ortak alanlar, zemin katında 6 dükkan, normal katlarında ise 3'er adet daire konumlu olup ana taşınmazda toplamda 48 bağımsız bölüm tescillidir.

28 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 10. katında konumludur.
40 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumludur.
41 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sol arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazın iç hacimleri incelenmiş olup, projesi ile kat, konum ve kullanım alanı bakımından uyumlu olduğu, projesinde balkon olarak görünen hacmin oda olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumludur.
42 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre ön cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 110 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumludur.

*28, 40 ve 42 numaralı dairelerin dışarıdan yapılan incelemelerde balkon hacimlerinin oda olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile ruhsata aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlarda yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

4.7 **Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile konut olarak kullanılmakta olup, arsa ve arazi değildir.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinler Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 55 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
T. Tic.Sic.No:356006 Mersis No:0831056300000019
Matbeo Vergi Dairesi 831 054 9388

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 533 141 90 30**

[E:2 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 93 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 6.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 541 695 00 83**

[E:3 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.300.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 616 22 80**

[E:4 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 5.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 541 728 33 24**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**110,00m²**		**93,00m²**		**100,00m²**		**80,00m²**	
Satış fiyatı	**7.200.000 TL**		**6.500.000 TL**		**7.300.000 TL**		**5.200.000 TL**	
m² birim fiyatı	**65.455 TL**		**69.892 TL**		**73.000 TL**		**65.000 TL**	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	**62.182 TL**		**66.398 TL**		**62.050 TL**		**61.750 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**63.095TL/m²**							

[E:5 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 33.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 507 261 27 54**

[E:6 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 37.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. **İlgilisi: 534 683 80 73**

[E:7 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 75 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 18.250,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. **İlgilisi: 536 771 01 11**

[E:8 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 115 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 274 44 49**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK KONUT)								
İçerik	**Emsal 5**		**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**	
Brüt alanı (m²)	**110,00m²**		**150,00m²**		**75,00m²**		**115,00m²**	
Satış fiyatı	**33.000 TL**		**37.000 TL**		**18.250 TL**		**35.000 TL**	
m² birim fiyatı	**300 TL**		**247 TL**		**243 TL**		**304 TL**	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	15%	+	15%	+	0%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	**255 TL**		**247 TL**		**243 TL**		**259 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**251TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Daire" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dairelerin birim fiyatları 60.000-TL/m² ila 65.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık daire emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan daire nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 225-TL/m² ila 275-TL/m²arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlara takdir edilen satış değer detayı şu şekildedir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA SATIŞ DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	28	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
2	40	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
3	41	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
4	42	110	₺63.000,00	₺6.930.000,00
TOPLAM				₺24.696.000,00
			~	**₺24.700.000,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~24.700.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ense Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250805 Mersis No:0531054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0033

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler,
Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sanayi Mh. Bnr Sk. No:1 101 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 30 61 Fax:0312 467 46 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256609 Mersis No:0531064033500010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,5 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,8 olacağına kanaat getirilmiş olup bu orandan hareketle taşınmazların kendini amorti etme süresi ~21 yıldır. Bu durumda konu taşınmazların gelir Yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 24
Mersis No:0515054033000010
Maltepe Vergi Dairesi 421 054 9360

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Gelir Yaklaşımı ile taşınmazlara takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI								
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m^2)	Birim Fiyat (TL/m^2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri	/	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri
1	28	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	0,048	₺5.898.500,00
2	40	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	0,048	₺5.898.500,00
3	41	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	0,048	₺5.898.500,00
4	42	110	₺251,00	₺27.610,00	₺331.320,00	/	0,048	₺6.902.500,00
TOPLAM								₺24.598.000,00
							~	**₺24.600.000,00**

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda **~24.600.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen taşınmaz bazında kira değer detayı şu şekildedir;

TAŞINMAZ BAZINDA KİRA DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m^2)	Birim Fiyat (TL/m^2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri
1	28	94	₺251,00	₺23.594,00
2	40	94	₺251,00	₺23.594,00
3	41	94	₺251,00	₺23.594,00
4	42	110	₺251,00	₺27.610,00
TOPLAM				₺98.392,00
			~	**₺98.000,00**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlara takdir edilen toplam kira değeri **~98.000,00-TL**'dir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazların hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller sanayi imarlı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut imar durumuna göre yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dumlupınar Bl. No:7/13 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgyo.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250505 Mersis No:0210549259000019
Maltepe Vergi Dairesi 251 054 0369

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **24.700.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmidörtmilyonyediyüzbin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 27.170.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAKBİS GÖRSELLERİ

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	9506/4954
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	297/29602
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10//28
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643105	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müştenek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 15:53 - 4369

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 28 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 15:53 - 4369	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **WYm0sLganRH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064977
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29614
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçüm(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//40
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinç Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 34 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:260888 Mersis No:0631654003000019
Malkapı Vergi Dairesi 631 054 0389

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 15:23 - 4358

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 15:23 - 4358	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) napqUPQdZyO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064978
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29615
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//41
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643122	(SN:BD47420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 16:27 - 4384

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 41 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 16:27 - 4384	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) ovNI8hcVWMH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064979
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29515
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//42
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahriye Kh. Sum Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 06 01 Fax:0312 497 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:330000 Mersis No:0131664330000010
Maltepe Vergi Dairesi 651 864 9539

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643124	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 16:41 - 4395

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 42 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 16:41 - 4395	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) TVRL5qQtji2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAZILI İMAR DURUMU

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-1934265
Konu : İmar Durumu Verilmesi

AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş.

Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:26 Gaziosmanpaşa/Ankara

İlgi : 31/10/2023 tarihli ve 1932976 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeye konu Kadıköy- Merdivenköy Mahallesi. 189 pafta, 737 ada, 15 parsel. 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı. Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bülent GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Belge doğrulama kodu:9C9138ACB3BC Doğrulama No:3934367 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys
Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02169425000 dahili:1843(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr
Bilgi için: Asıl Halis AKAR

1 / 1

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinler Sk. No:47/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 81 Faks:0312 467 06 34
www.netgyk.com.tr Sermayesi 1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:358706 Mersis No:0316058700000010
Maltepe Vergi Dairesi/031 084 0369



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sem Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 96 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
T.Tic.Sic.No:258089 Mersis No:0263105483800015
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9389

PROJE GÖRSELLERİ

PROJE SORUMLUSUNUN						
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	BELD. SİCİL NO	SORUMLULUK BEDELİ
MİMARİ	Münevver Sevil KAYAMAN	MİMAR	8096	34/3311	7495	
STATİK	Şükrü ÖRS	İNŞ.MÜH.	1534	3019	4630	
MAKİNA	Sabri SÖNMEZ	MAK.MÜH	11510	547	17226	
ELEKTRİK	İsmail YELALDI	ELK.MÜH	851	523		

YAPI DENETİM ŞİRKETİNİN					
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	DENETÇİ BELGE NO	TC KİMLİK NUMARASI	SORUMLULUK BEDELİ
MİMARİ	Selahattin KAYAMAN	MİMAR	1666	49387583232	
STATİK	Hüseyin Sabri NEMLİ	İNŞ.MÜH.	1558	52027163916	
MAKİNA	Lokman KOÇ	MAK.MÜH	1740	37874035456	
ELEKTRİK	Mustafa Özyazar	ELK.MÜH	9150	52834137698	

YAPI DENETİM ONAY

İLKE YAPI

İSKİ ONAY

8500 1162 -25

* İMZALAR İÇİNDİR *

İNŞAATIN CİNSİ : H:serbest irtifalı yerde 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal katlı betonarme karkas sistemde toplam 42 bağımsız bölümlü konut inşaatıdır.

ARSANIN		YAPININ	
ili	İSTANBUL	arsa alanı	1894 m²
ilçesi	KADIKÖY	yapı sahibi	
mahallesi	MERDİVENKÖY	taşıyıcı sistemi	BETONARME KARKAS
sokağı	ŞAİR ARİFİ CADDESİ	kat adedi	ZBK + ZK + 14NK
pafta	189	yapı inşaat alanı	6723.02 m²
ada	737	kullanım amacı	KONUT
parsel	16		PR. No: 2016/2521900

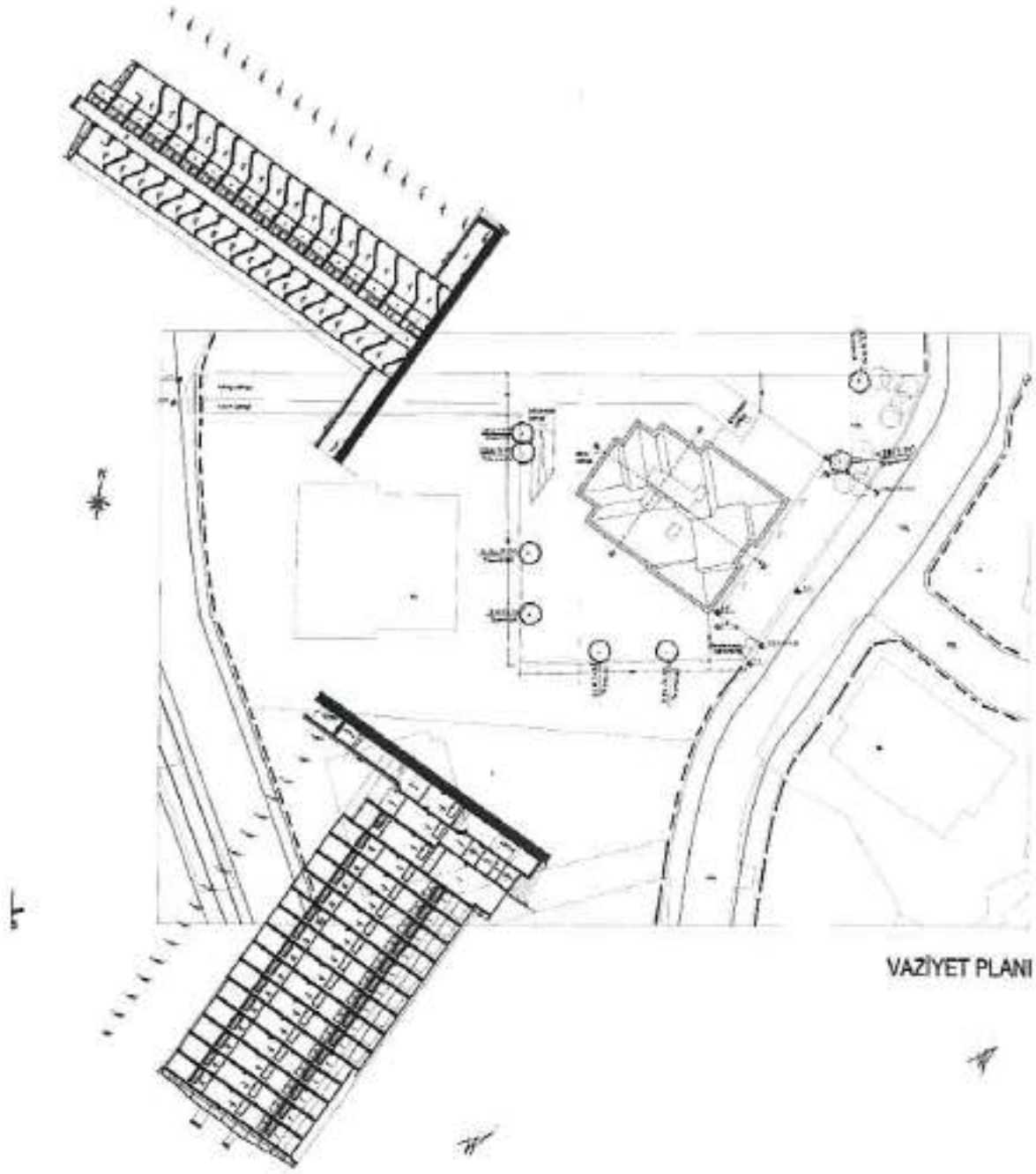
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ PROJE KONTROL		STATİK PROJE KONTROL	
RAPORTÖR	ŞEF	RAPORTÖR	ŞEF
N. Fatih KOÇ Mimar 13.05.2016			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

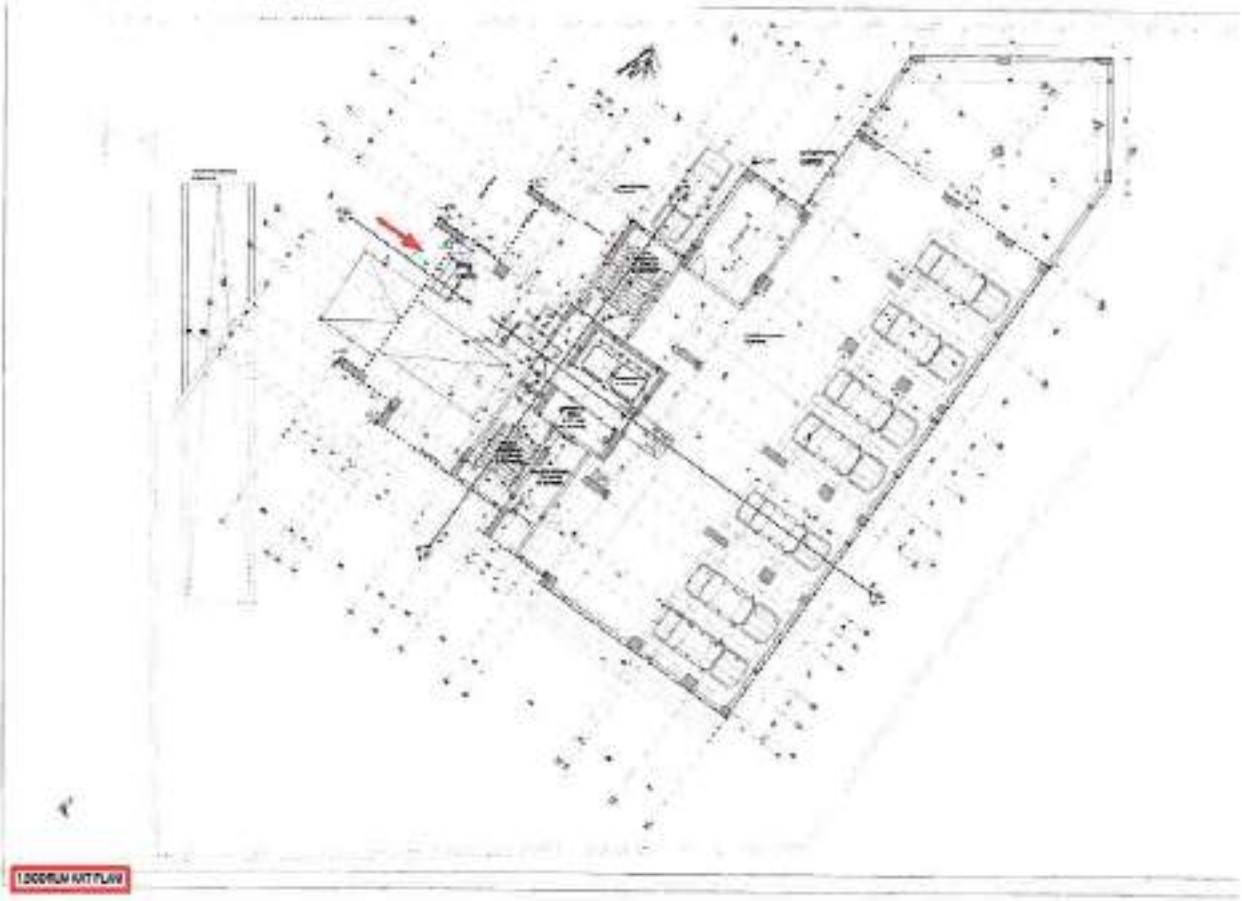
16	6.NORMAL KAT	DAİRE								
17	6.NORMAL KAT	DAİRE								
18	6.NORMAL KAT	DAİRE								
19	7.NORMAL KAT	DAİRE								
20	7.NORMAL KAT	DAİRE								
21	7.NORMAL KAT	DAİRE								
22	8.NORMAL KAT	DAİRE								
23	8.NORMAL KAT	DAİRE								
24	8.NORMAL KAT	DAİRE								
25	9.NORMAL KAT	DAİRE								
26	9.NORMAL KAT	DAİRE								
27	9.NORMAL KAT	DAİRE								
28	10.NORMAL KAT	DAİRE								
29	10.NORMAL KAT	DAİRE								
30	10.NORMAL KAT	DAİRE								
31	11.NORMAL KAT	DAİRE								
32	11.NORMAL KAT	DAİRE								
33	11.NORMAL KAT	DAİRE								
34	12.NORMAL KAT	DAİRE								
35	12.NORMAL KAT	DAİRE								
36	12.NORMAL KAT	DAİRE								
37	13.NORMAL KAT	DAİRE								
38	13.NORMAL KAT	DAİRE								
39	13.NORMAL KAT	DAİRE								
40	14.NORMAL KAT	DAİRE								
41	14.NORMAL KAT	DAİRE								
42	14.NORMAL KAT	DAİRE								
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM :48 (KIRK SEKİZ)										

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

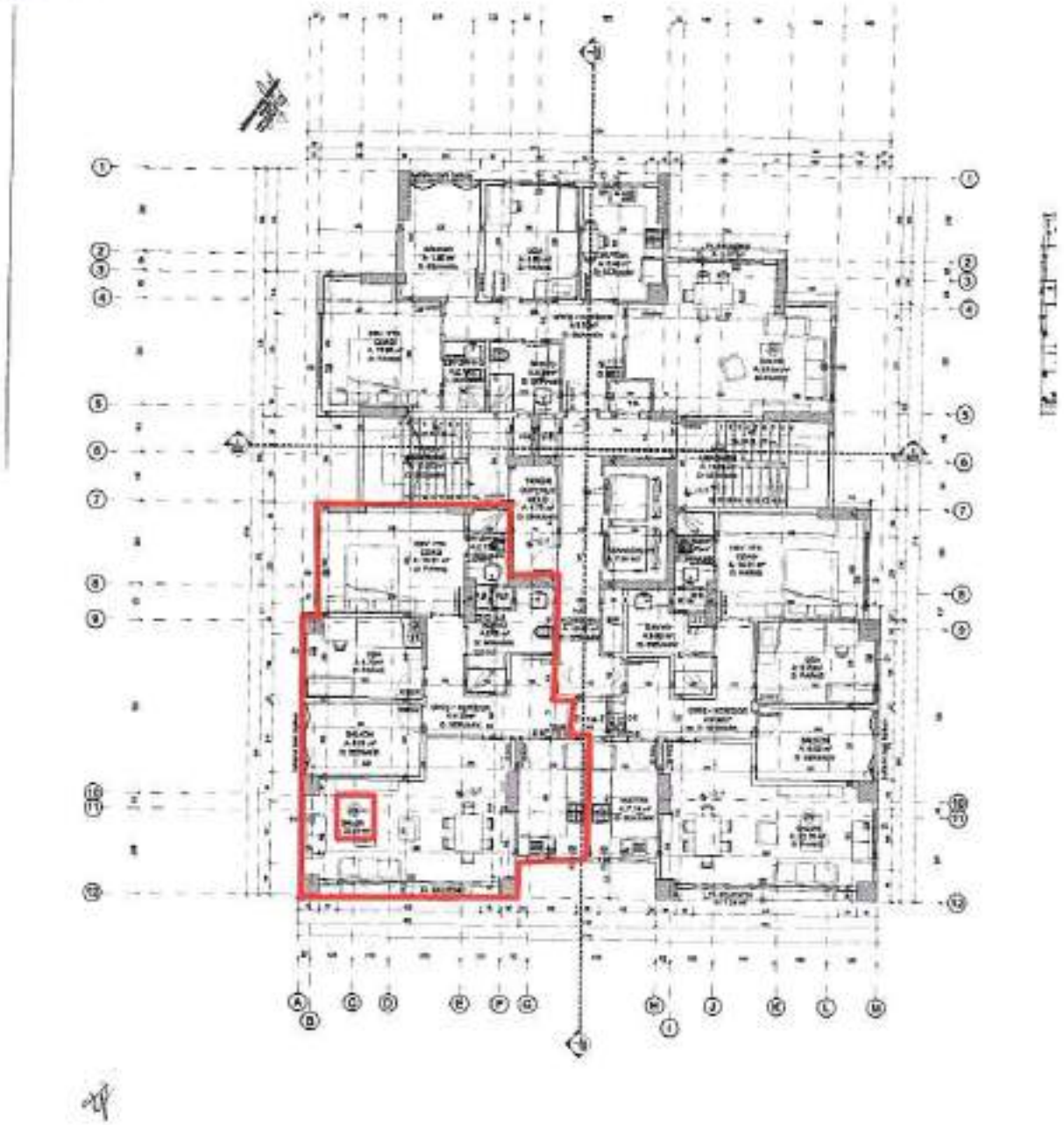


VAZİYET PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

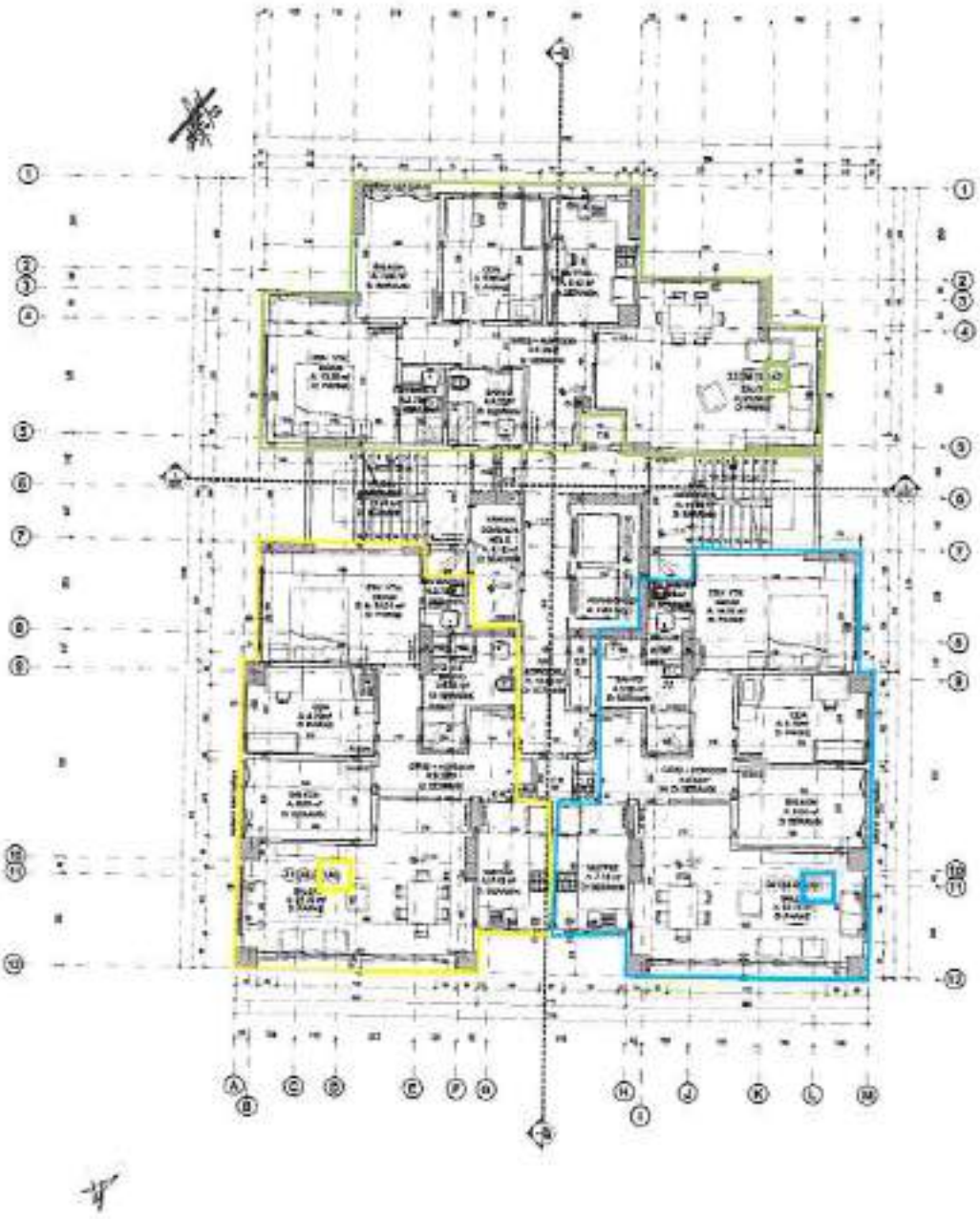


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



10. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



11.,.14. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ihlamur Sk. No:20/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 00 Fax:0312 467 66 34
www.netgyd.com.tr Sermaye: 2.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258808 Mersis No:0631053939000019
Hatipoğlu Vergi Dairesi/631 054 6369

ÖN GÖRÜNÜŞ (DOĞRAMA DETAYSIZ)



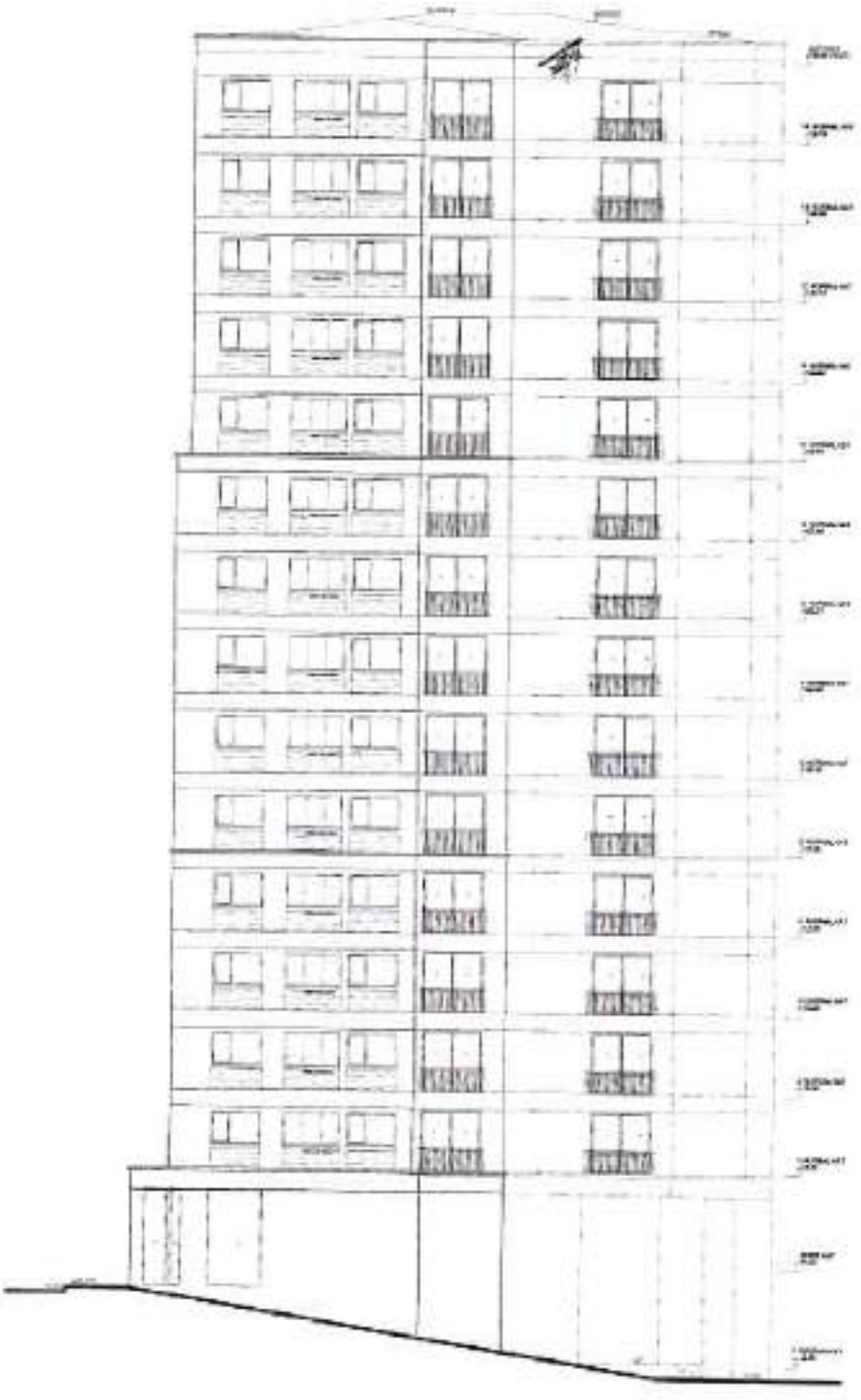
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:127/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 427 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 2.475.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250035 Mersis No:0104032930900019
Maltepe Vergi Dairesi 427 854 9382

ARKA CEPHE (GİRİŞ CEPHESİ)



DUĞ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA
Mehaçe Vergi Dairesi 851 654 9533

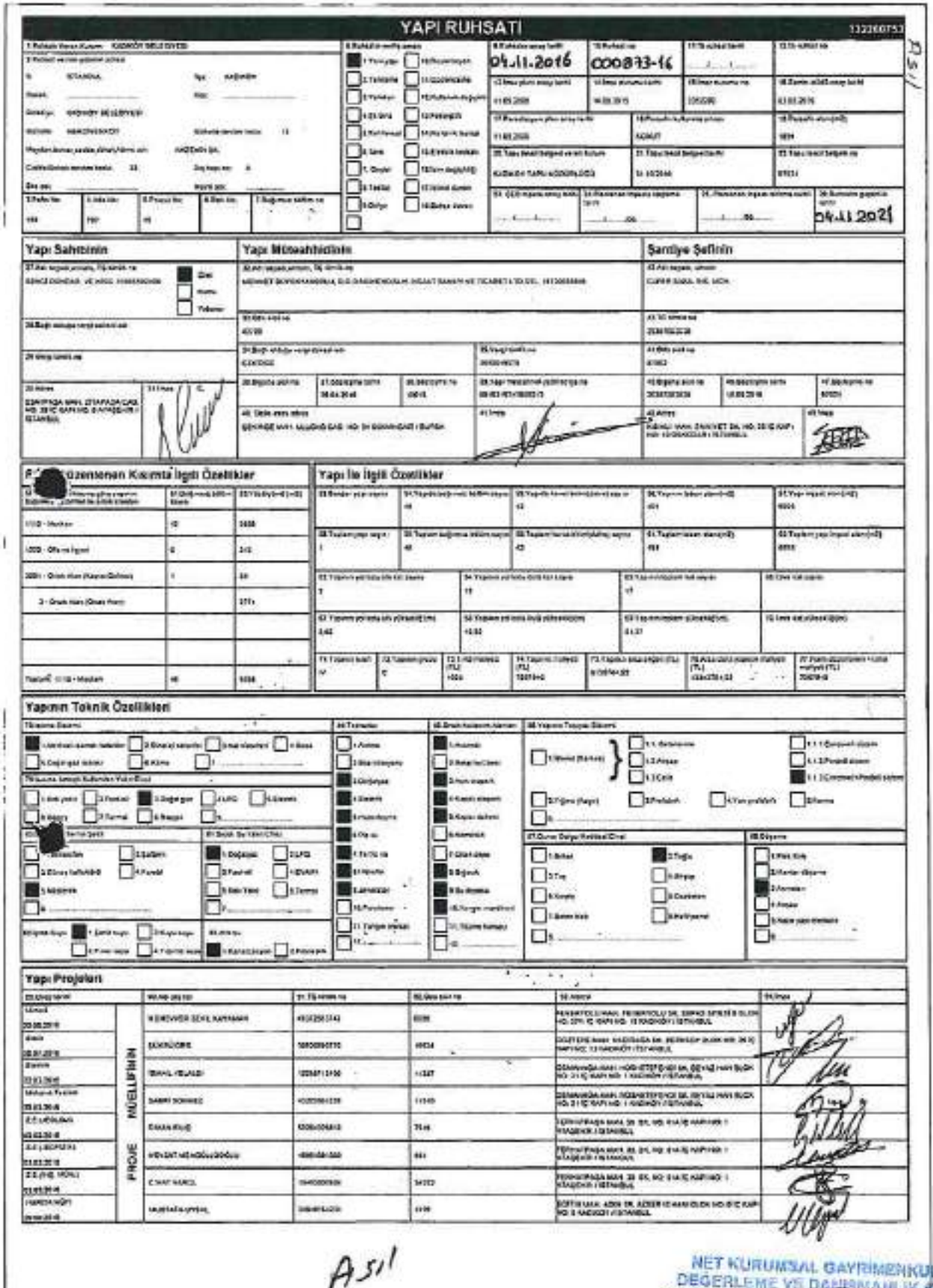


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Asıl

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ünal Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 482 00 84 Fax:0312 482 00 81
www.netgyd.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:268098 Mersis No:0516048726800018
Maltepe Vergi Dairesi 651 064 9328

Yapı Denetimi

Mimar	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
					İLKEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI BELGE NO: 823 Samsuncu Cad. Toprak İş Merkezi Kadıköy V.D. 473 033 5009	

Yapı Denetim Kuruluşu

İLKEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.				

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

1.Ruhsat Harcı	07.10.2016	24436687	18730,36
2.Bina İnşaatı Harcı	31.10.2016	2-100040	9979,12
3.Çevre Harcı			
4.Ceza			
5.Diğerleri			
6.Toplam			28710,48

Toprak Bilgileri

2194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahiplerin, mütahhidinin, yardıya şeflerin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR.** Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

04.11.16 — 04.11.16 — 04.11.2016 — 460859K

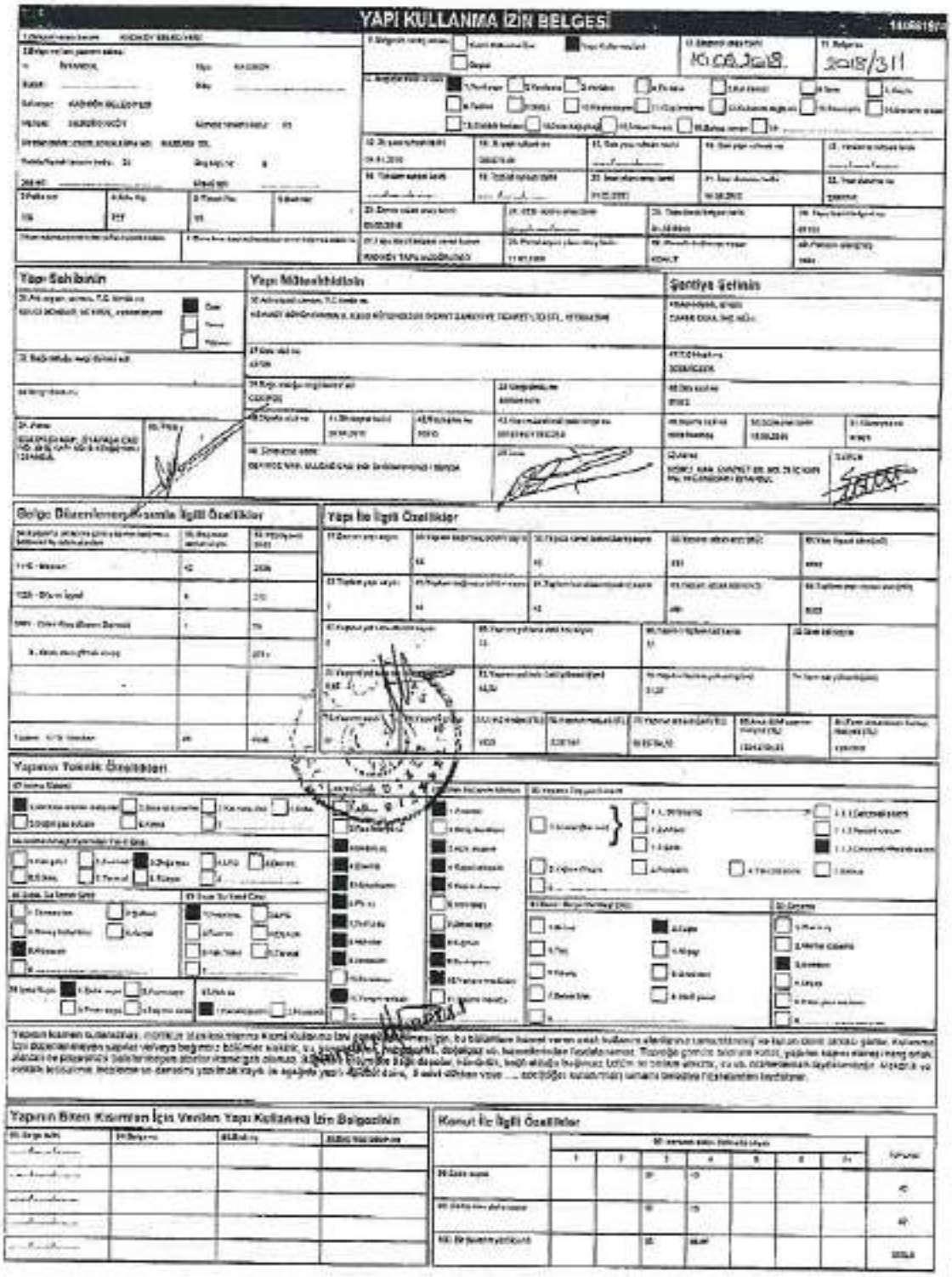
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vize Kontrolü

1.Temel				
2.Kolon	25.01.2017	İLKEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		
3.Kolonum	22.02.2017		18 Şubat 2017	
4.Döşemeler	10.03.2017			
Çatı	29.03.2017			
Final				
Bina yüksekliği				
Bina çatısının		Çetin Sivaslı	Ali AKPAY Kurucu/ Müh.	
Asansör/Merdiven/Yangın				
Tamamlanan inşaat		Çetin Sivaslı		
Kullanma İzin Belgesi		Şükriye Erdut		

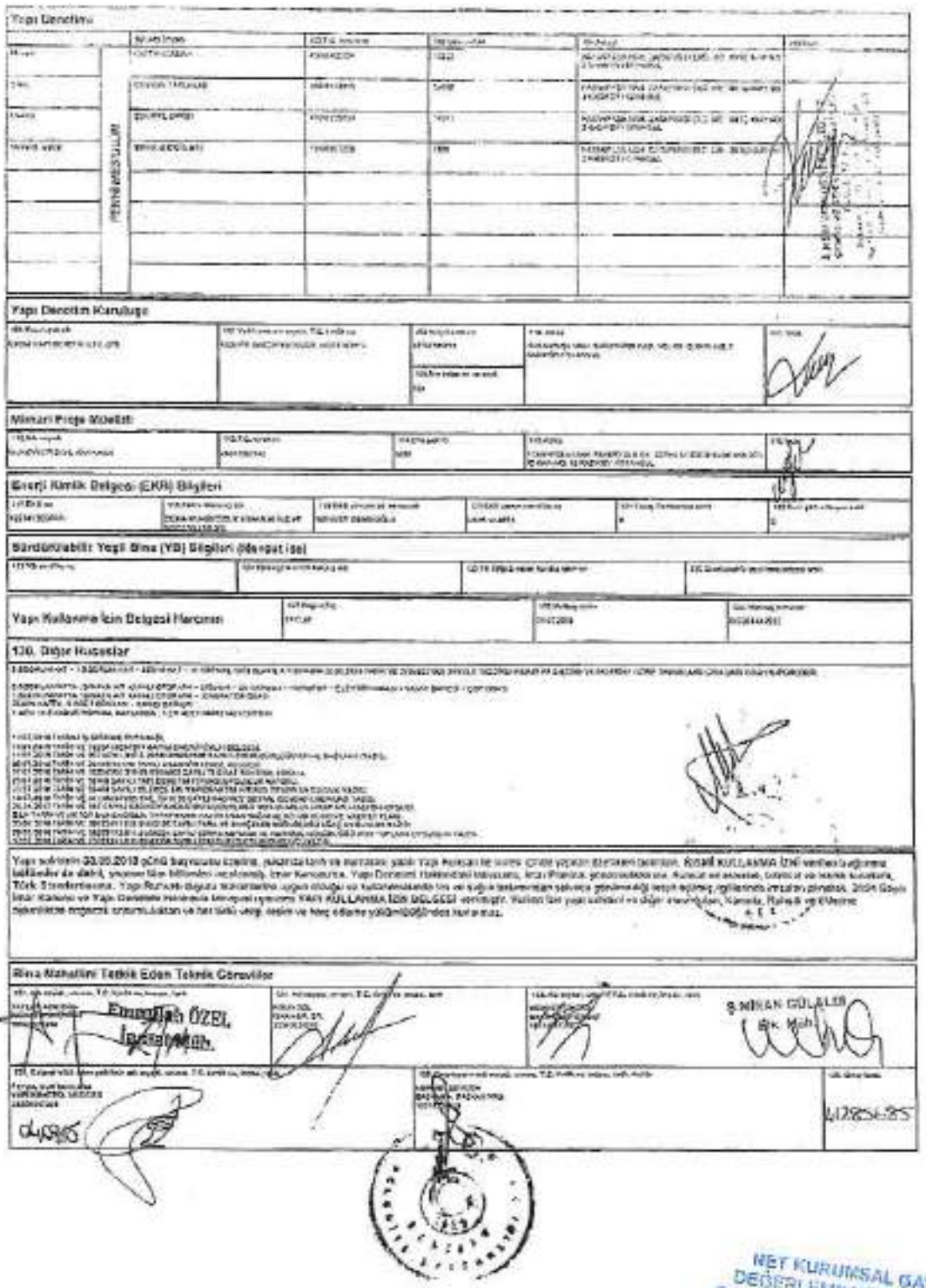
127. Diğer Hususlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Süvari Sk. No:11 Yenimahalle/ANKARA
www.netgyd.com.tr
Tic.Sic.No:258035 Mersis No:0531054150900819
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 5089



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ünsal Sk. No:10/17 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 427 04 81 Fax:0312 427 00 20
www.netgyd.com.tr e-posta: info@netgyd.com.tr
Ticaret Sicil No: 285600 Mersis No: 0-6230-0543-0000-0010
Maltepe Vergi Dairesi 631 064 3588


Yapı Denetimi
Yapı Denetim Kuruluşu
Mimari Proje Müellifi
Enerji Kimlik Belgesi (ENK) Bilgileri
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Gönüllü ise)
Yapı Kullanma İzin Belgesi Hakkında
130. Diğer Hususlar
Bina Muhafilini Tedvik Eden Teknik Görevliler
Emrullah ÖZEL
İnşaat Müh.
ŞEMSİ GÜLALER
Mak. Müh.
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

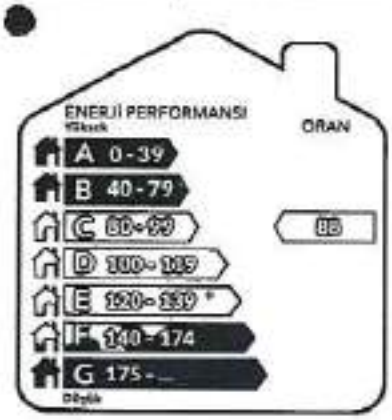
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bep TR bina enerji performansı

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Apartman			
İnşaat Ruhsat Tarihi:	4.11.2016	Veriliş Tarihi:	19.4.2018	
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028	
Toplam Alan:	5.838,77	Performans Sınıfı:	C	
Ada/Parsel/Pafta:	737 / 15 / 189	Emisyon Sınıfı:	C	
UAVT Bina No:	594116949			
Adı:	SEVGİ DÜNDAR VE HİSS.			
Adresi:	MERDİVENKÖY MAH. NAZENİN SOK. NO: 9 KADIKÖY/İSTANBUL			



Sahibinin Adı Soyadı: SEVGİ DÜNDAR VE HİSS.







SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Bina Alanı Başına (kWh/m²yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Bina Alanı Başına (kWh/m²yıl)	
Toplam	609.891,87	135,31	0,00	0,00	C
Isıtma	287.030,17	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	78.218,92	17,35	0,00	0,00	C
Soğutma	49.863,05	11,06	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.008,40	0,22			G
Aydınlatma	193.771,33	42,99			C
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y223413E6F874	Adı Soyadı:	MEHMET DEMİROĞLU	
Veriliş Tarihi:	19.4.2018	Firması:	DEMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞ.VE MAKSAN.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	MMO-[illegible] DEMİROĞLU	
		İmza:	Mehmet DEMİROĞLU Elektrik Yüksek Mühendisi Mahkeme Mah. 4.4.037 \4 Eşehir Sicil No: 14581	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cd. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250830 Mersis No:0316046340000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9382

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	17	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,46
Bodrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,55
Toplam Bina Alanı(m²):	5.828,77	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,53
İklimlendirilen Alan(m²):	4.507,30	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,52
Net Alan(m²):	4.042,46	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,28
Toplam Zon Adedi:	51	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,50
İklimlendirilen Zon Adedi:	32	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00

LEJANT: ☐ Bina dışı bölge ☐ Bina içi bölge ■ Toprak
☐ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
☐ Beton Yapı Elemanı
☐ Isı Yalıtım Malzemeleri
☐ Kaplamalar
■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü
☐ Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 4.301,42

Tipi: Dolgu Duvar
Alanı(m²): 4301,42
U Değeri: 0,46
Kalınlık(m): 0,01 / 0,03 / 0,19 / 0,01

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 858,44

Tipi:
Alanı(m²):
U Değeri:
Kalınlık(m):

Kiriş
858,44
0,55
0,01 / 0,03 / 0,20 / 0,01

Toplam Döşeme Alanı(m²): 344,99

Tipi: Temel
Alanı(m²): 344,99
U Değeri: 0,53
Kalınlık(m): 0,03 / 0,01 / 0,01 / 0,15 / 0,00 / 0

Konsol
2,21
0,52
0,03 / 0,01 / 0,01 / 0,15 / 0,00 / 0

Toplam Çatı Alanı(m²): 347,21

Tipi: Kırma
Alanı(m²): 333,46
U Değeri: 0,28
Kalınlık(m): 0,01 / 0,10 / 0,12 / 0,00 / 0,01

Teras
14,75
0,29
0,01 / 0,10 / 0,12 / 0,00 / 0,01

Toplam Pencere Alanı(m²): 1.212,06

Tipi	Alanı(m²)
Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı (6+6mmHava+6)	1212,06

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y2354136BFB76	Adı Soyadı:	MEHMET DEMİROĞLU	
Veriliş Tarihi:	19.4.2018	Firması:	DEMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞ.VE MAKSAN.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028			
İptal Edilen EKB No:	-	Sertifika No:	MMO-34-0033	
		İmza:	Mehmet DEMİROĞLU Makina Mühendisi Oda Sicil No:33744 B.Şehir Sicil No: 14581	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 93 Fax:0312 457 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye: 1.050.000,00 TL
Ticaret Sicil No:285099 Mersis No:0631054228500099
Merkez Vergi Dairesi 631 054 8228

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

T. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinler Sk. No:27/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 427 00 33 Fax:0312 427 00 34
www.netgyo.com.tr Ticaret Sicil No:250.040.00.32
Ticaret Sicil No:250686 Mersis No:0313004939000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9389



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DOĞUKAN TORUNLER



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2015 Belge No: 2015-01.1378

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26039156440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 23833052196- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Sinasi BAYRAKTAR
Başkan



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.06.2020 Belge No: 2019-02.0051

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12945305853 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Cd. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 [illegible] Fax: 0312 [illegible]
www.[illegible].com.tr Sermaye:4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256026 Mersis No:0531054039000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 064 9359



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.08.2022 Belge No: [illegible]

Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: 515631)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bayır Sk. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 01 Fax:0312 467 06 34
www.netgy.com.tr Sermaye:11.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256045 Mersis No:0831051933900019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1281

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1281
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 799 Ada ve 761 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Kırk Altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22
5.1 Pazar Yaklaşımı 24
5.2 Maliyet Yaklaşımı 28
5.3 Gelir Yaklaşımı 29
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 31
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 31
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 31
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 31
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31
7. SONUÇ 32
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 32
7.2 Nihai Değer Takdiri 32
8. UYGUNLUK BEYANI 33
9. RAPOR EKLERİ 33

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1281 / 02.10.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada ve 799 Ada 1 parsel Bala / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada 1 Parsel ve 799 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	Bala Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgiye ve belgeye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 761 Ada 1 Parsel "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0.30, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 799 Ada 1 Parsel ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" ve kamulaştırılacak alan içerisinde kalmakta olup E:0.60, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır. Henüz 799 Ada 1 Parsel için kamulaştırma işleminin başlatılmadığı belirtilmiştir.
Piyasa Değeri	**10.000.000,00 TL** **(On Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**11.000.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım elverişsiz olması nedeniyle uzaktan görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1281 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 ada 1 parsel ve 799 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 ada 1 parsel ve 799 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Bala ilçesinin kuzeybatısında Beynam-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerden biri olan Ankara-Konya yolu üzerinden Gölbaşı-Oğulbey Mahallesini geçtikten sonra sağ koldan Ankara-Bala yoluna bağlanılır. Yaklaşık 17 km sonra sağa Fatih Caddesine sapılır. Yaklaşık 550 m sonra sağ kola girilir. 700 m sonra 799 Ada 1 Parsel sol kolda konumlu olup yürüme mesafesindedir. Yolun devamından 2.5 km ilerlenildikten sonra 761 ada 1 numaralı taşınmaz sağ kolda konumlu olup yaklaşık 280 m kadar yürüme mesafesinde olup yakınında yol bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde villa projesi, hobi bahçeleri ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmazlar Bala İlçe merkezine yaklaşık 23 km, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 76 km mesafede konumludur.





761 Ada 1 Parsel : Koordinatlar: Enlem: **39.6842** Boylam: **32.9739**

799 Ada 1 Parsel : Koordinatlar: Enlem: **39.6746** Boylam: **32.9877**

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Bala
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Beynam-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 30/2944
ADA - PARSEL	: 761 Ada 1 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 12.366,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 85540538
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (21.12.2016 – 5975)

İL – İLÇE	: Ankara – Bala
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Beynam-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 32/3119
ADA - PARSEL	: 799 Ada 1 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 10.251,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 85540712
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (5894/10251) PERİZAT EKİZ (4357/10251)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (21.12.2016 – 5975)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre 761 Ada 1 Parsel üzerinde kayıt bulunmamaktadır. 799 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1952 SENESİNDE MAHMUT OĞLU HALİL KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE ALİ OĞLU HAYATİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU AHMET KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU OTLUK 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV HALİL OĞLU MAHMUT KUYRUKÇU TARAFINDAN 1954 SENESİNDE İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ AĞIL 1952 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU İSMAİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1940 SENESİNDE HASAN OĞLU NURİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

3.4 **Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Söz konusu parseller 21.12.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına Satış işlemi görmüştür. İmar ve hukuki durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 **Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Bala Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgiye ve belgeye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 761 Ada 1 Parsel "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0.30, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 799 Ada 1 Parsel ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" ve kamulaştırılacak alan içerisinde kalmakta olup E:0.60, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin KOP parseli olduğu bilgisi edinilmiş olup henüz kamulaştırmaya ilişkin herhangi bir işlemin başlatılmadığı belirtilmiştir.

3.6 **Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Bala Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. 799 ada 1 parselin kamulaştırılacağı bilgisi ilgili memurdan öğrenilmiştir.

3.7 **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sozleşme bulunmamaktadır.

3.8 **Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar halihazırda "Arsa" vasıflı olup herhangi bir resmi evrak olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.9 **Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır. Taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.10 **Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır. Taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.



Bala Ankara'nın ilçesidir. İlin güneydoğusunda olup Ankara şehir merkezine 70 km mesafededir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu ve ilk Cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk'ün Balâ milletvekili olmasından dolayı, Türk siyasetinde önemli bir yere sahiptir. Küçük atölyelerin bulunduğu Balâ'nın ekonomisi büyük ölçüde tarım, sanayi ve ticarete dayalıdır. Ayrıca ilçede buğday arpa ayçiçeği, mercimek, nohut, fasulye, şeker pancarı, kavun ve karpuz yetiştirilmektedir. Kızılırmak üzerinde kurulan Kesikköprü Barajı ilçe sınırları içerisindedir. Yazları sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Yüksekliği nedeniyle kış aylarında Ankara ilinin en soğuk ilçelerindendir.

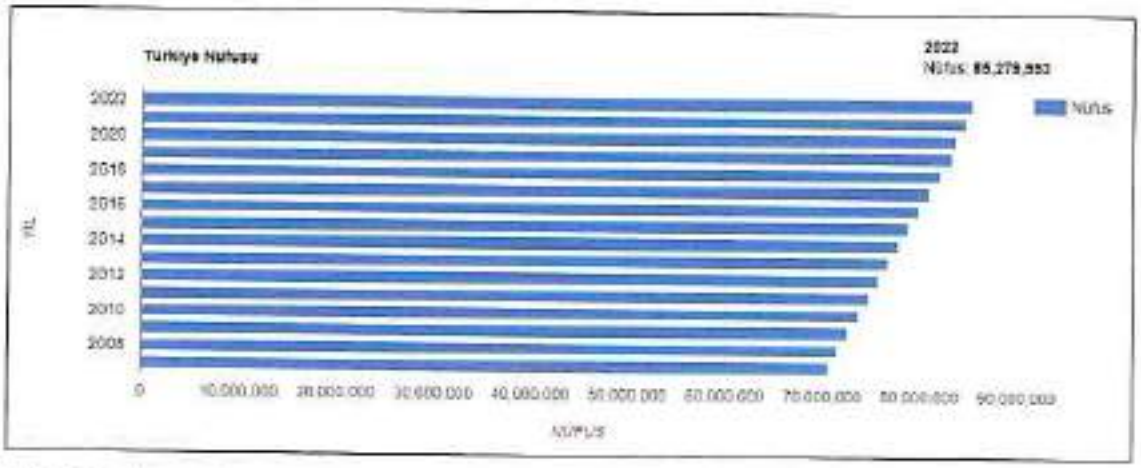
İlçenin nüfusu 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 25.780'dir. Bu nüfus, 14.109 erkek ve 11.671 kadından oluşmaktadır. 2.530 km² yüzölçümündeki ilçeye bağlı toplam 55 mahalle bulunmaktadır. Balâ'nın 55 mahallesinin 4'ü merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 2.568 kişi (% 11,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 58,5 km uzaklıktaki Kuyular'dır. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 1.723 kişi ile Afşar mahallesidir. Balâ'nın nüfusu 2017 yılında %0,69 artmıştır.

Kızılçam ağaçlarıyla kaplı Beynam Ormanları ve Kesikköprü Barajı hem ilçenin hem de Ankara'nın önemli mesire yerlerinden biridir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

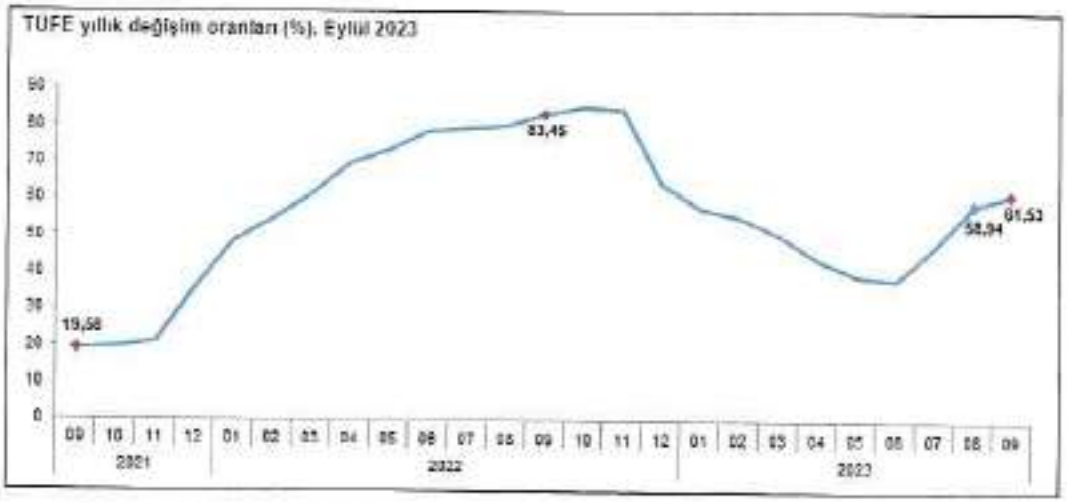
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



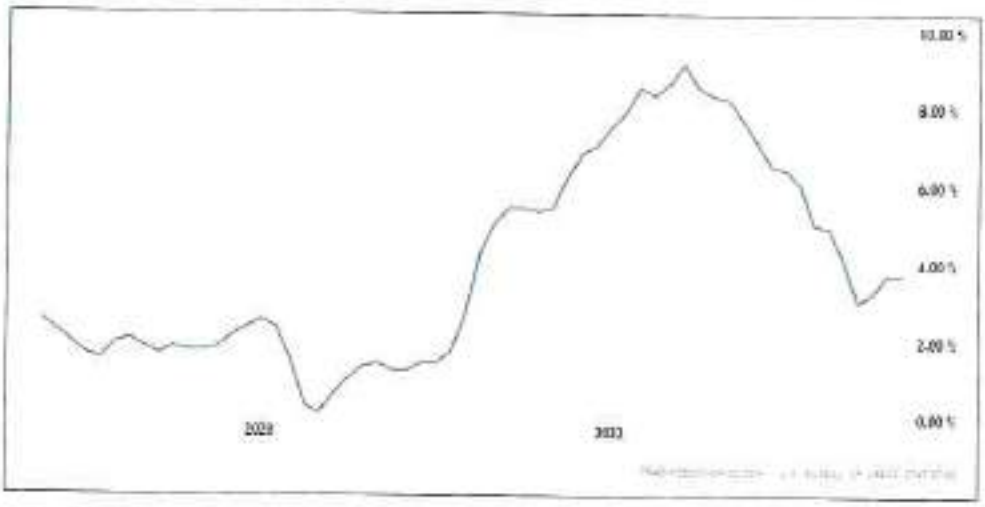
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



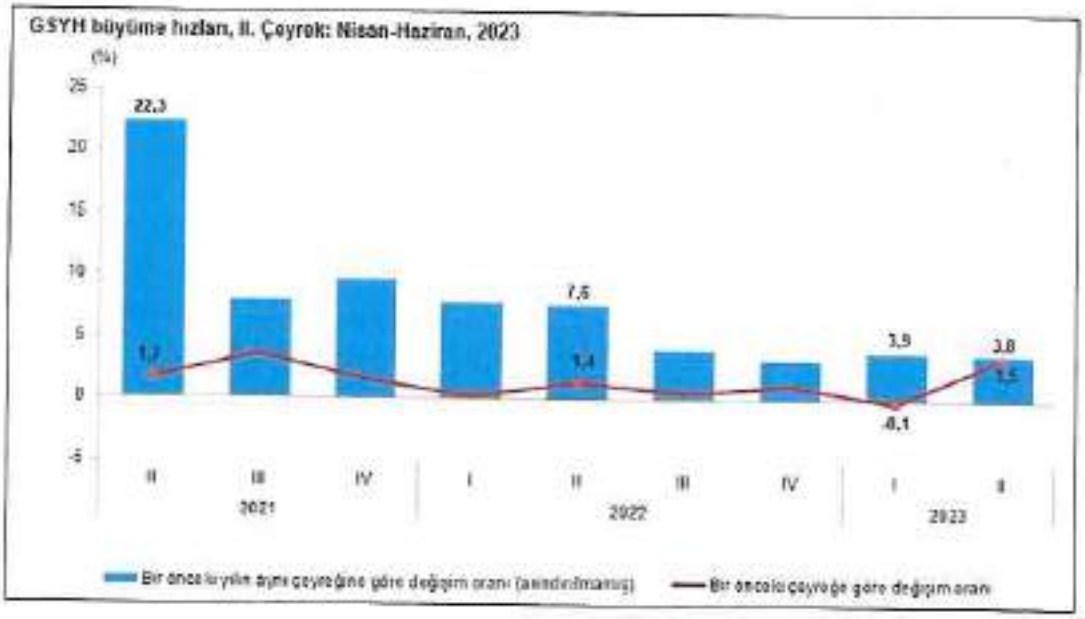
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



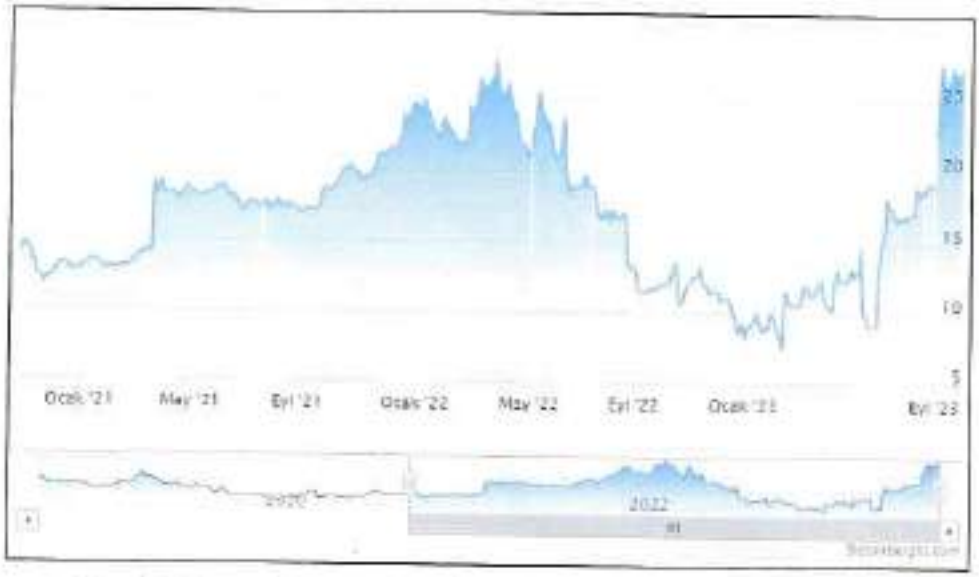
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibarı ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

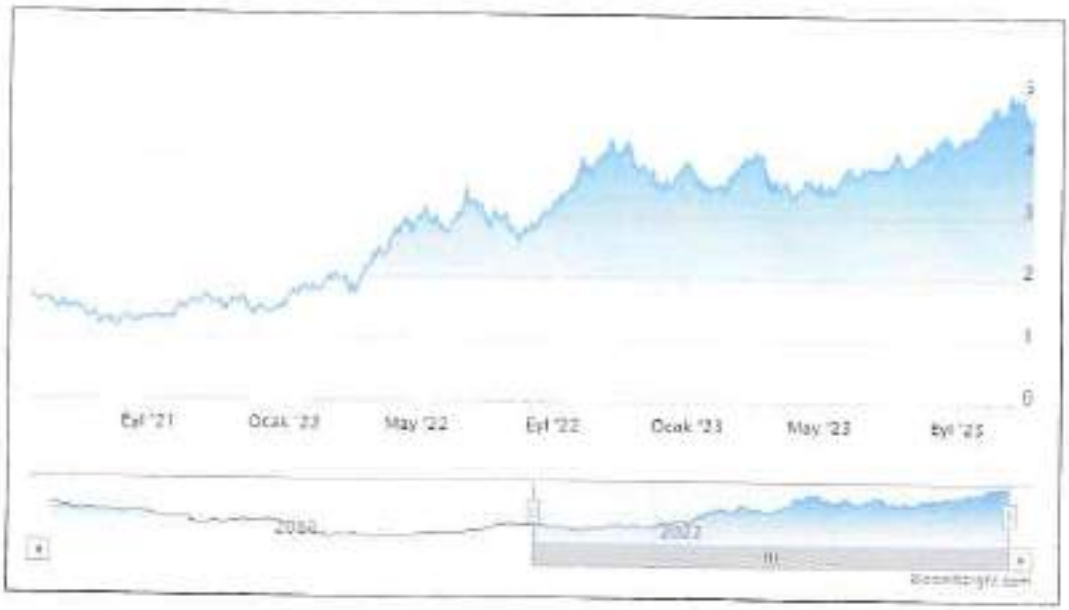


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

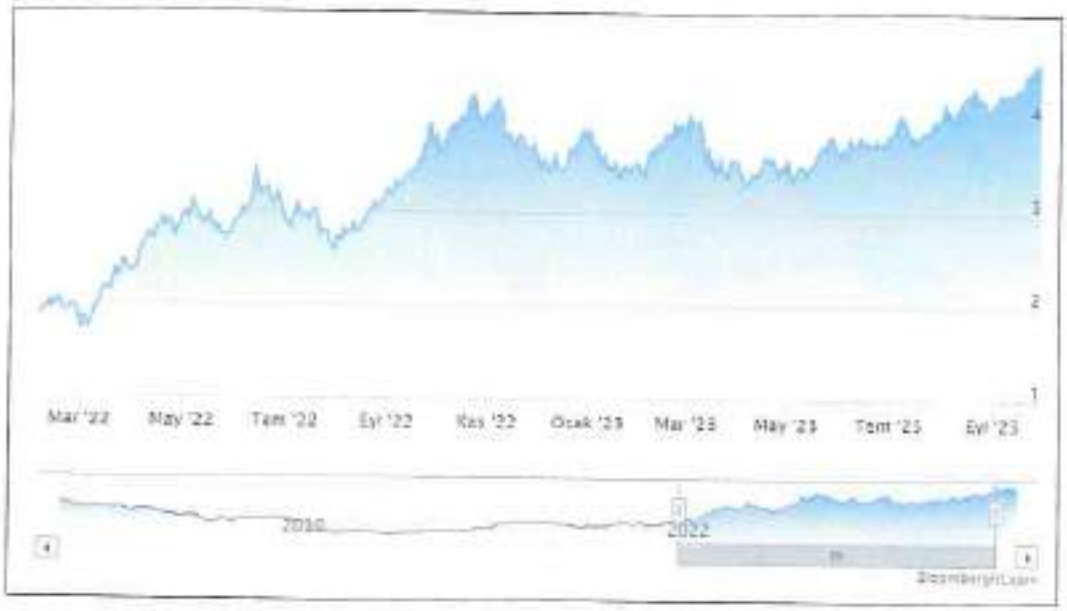
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

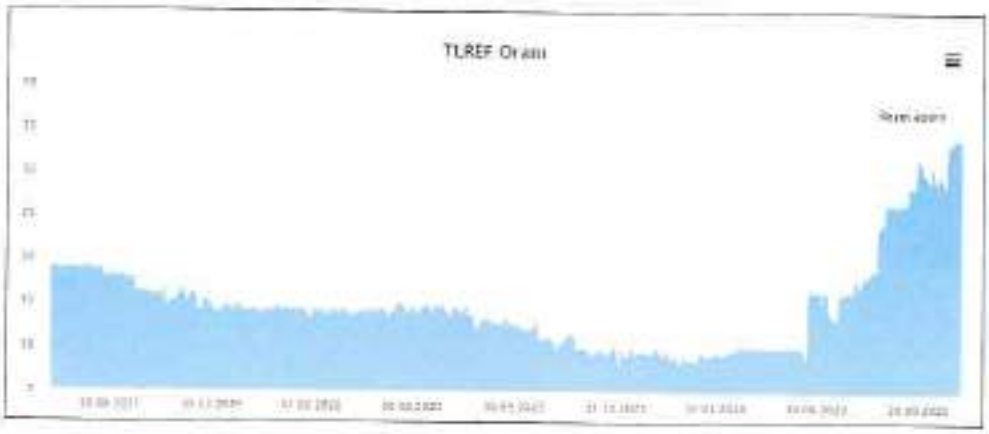


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

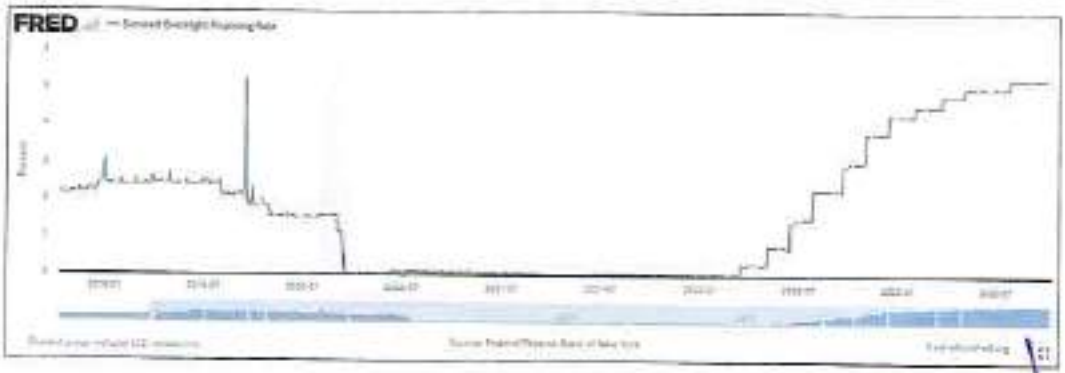


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



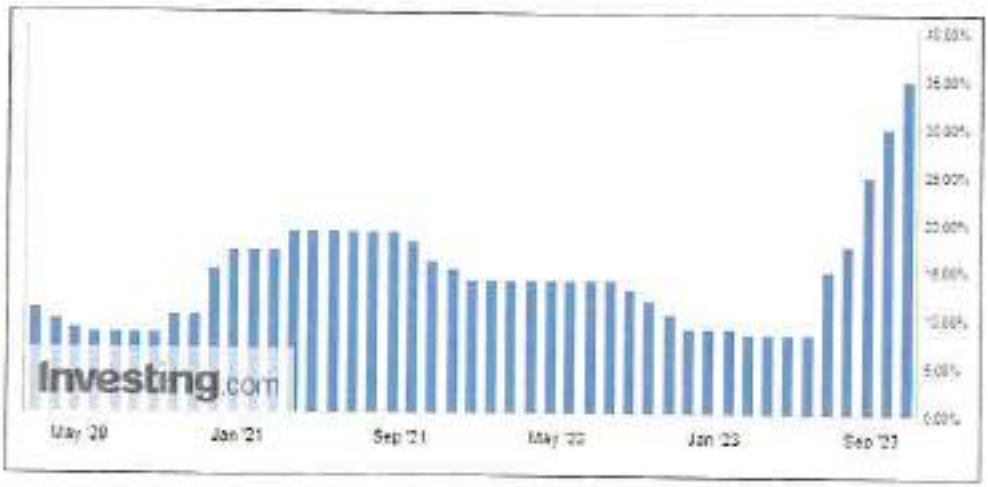
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



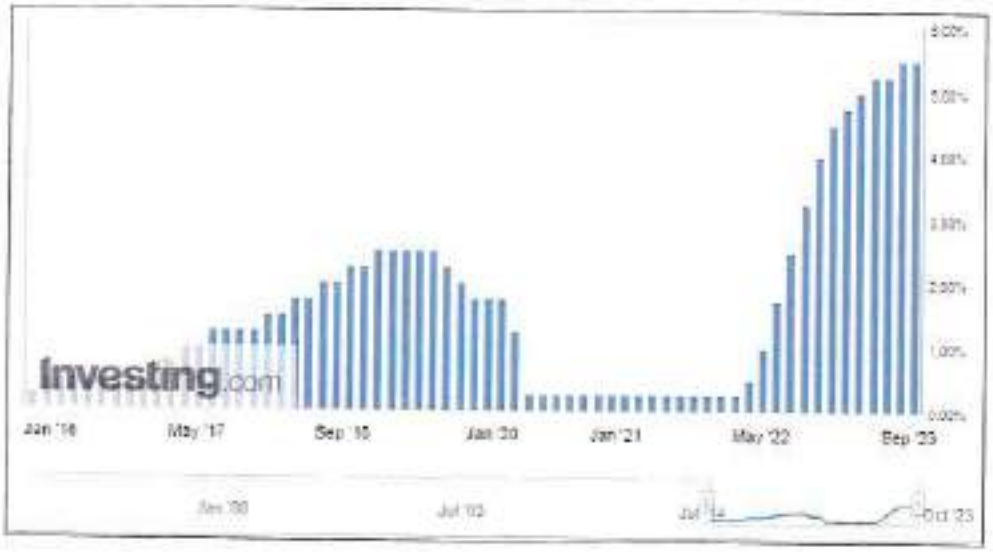
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



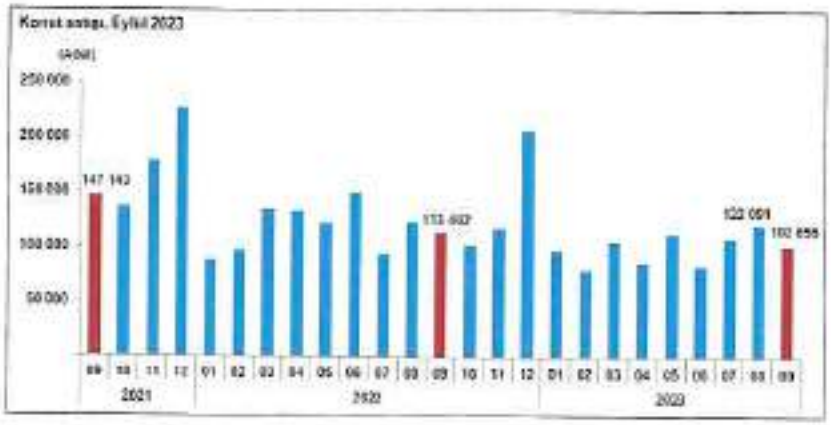
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

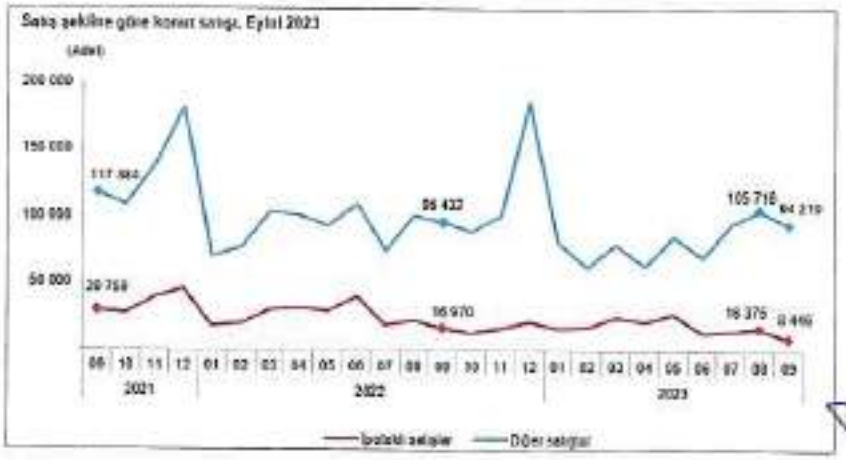
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

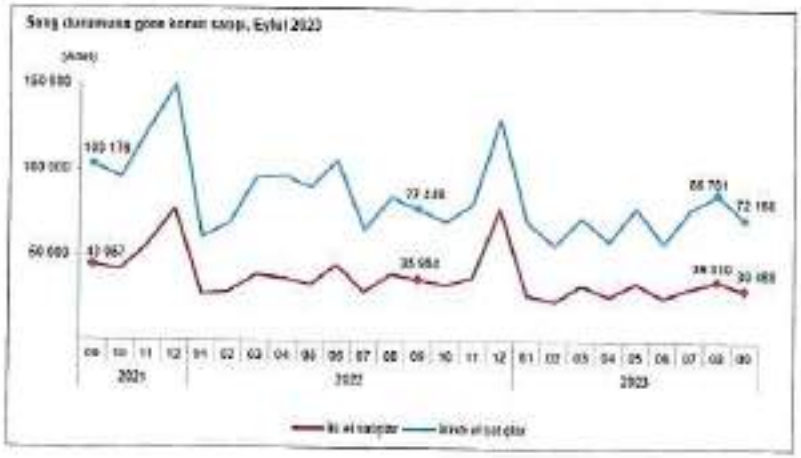
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	229 601	-29,9
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	827 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 480	36 954	-17,5	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

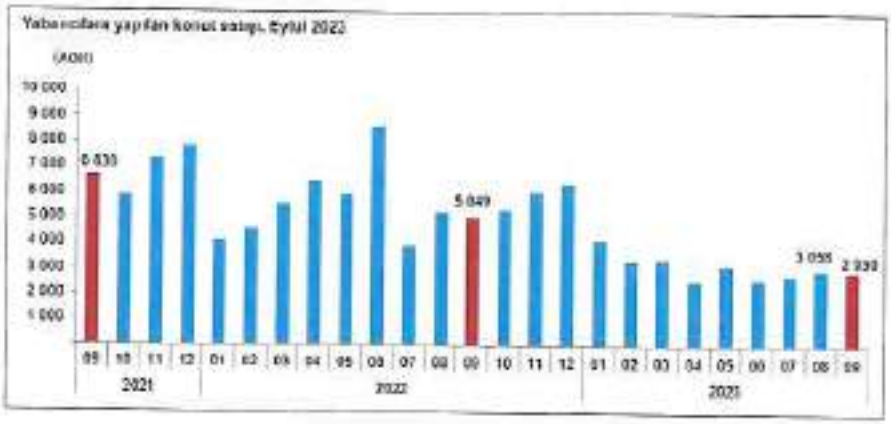


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

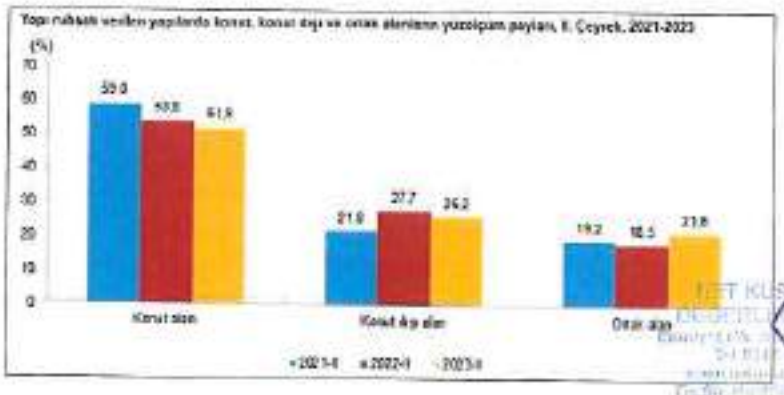
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



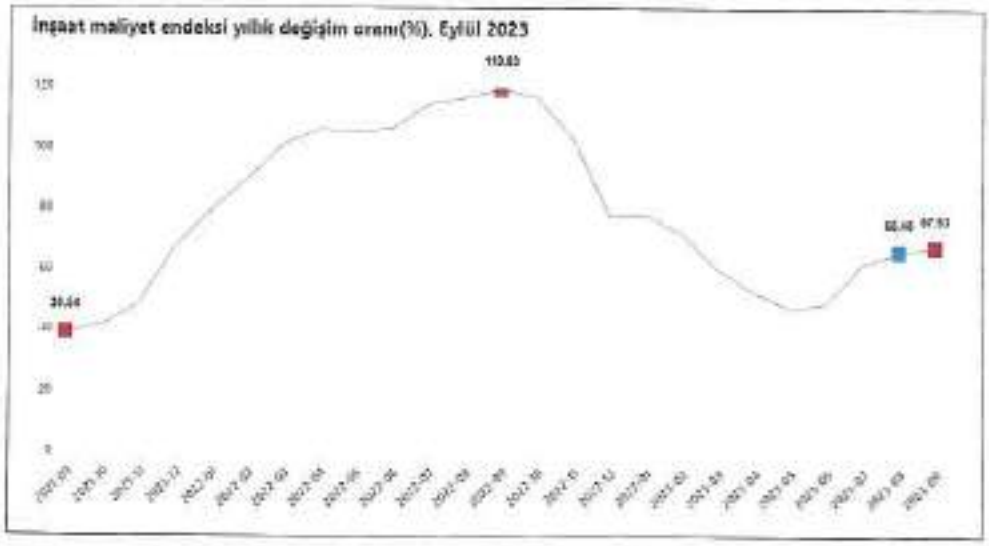
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 966	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 567 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 896	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 435	20,3	149 509	6,0	35 516 744	19,5
	IV	43 990	18,7	242 926	23,9	51 460 668	30,6
2022		127 745	-7,0	695 246	-4,0	145 876 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	139 311	-20,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 780	-8,0	30 712 792	-3,4
	III	28 286	-7,1	145 386	-2,8	32 111 138	-3,9
	IV	44 257	0,6	276 779	14,1	55 671 982	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 700	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	38 572 089	25,6

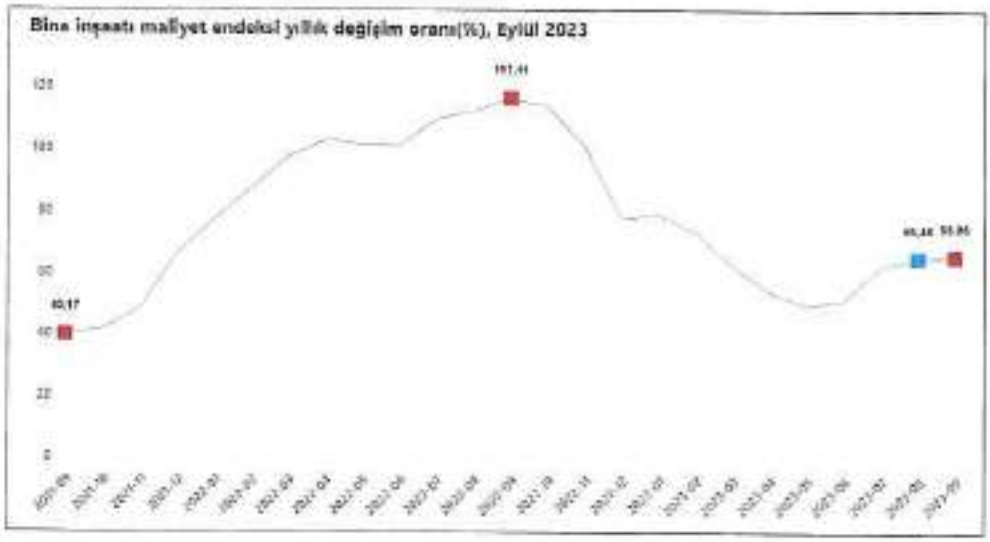
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

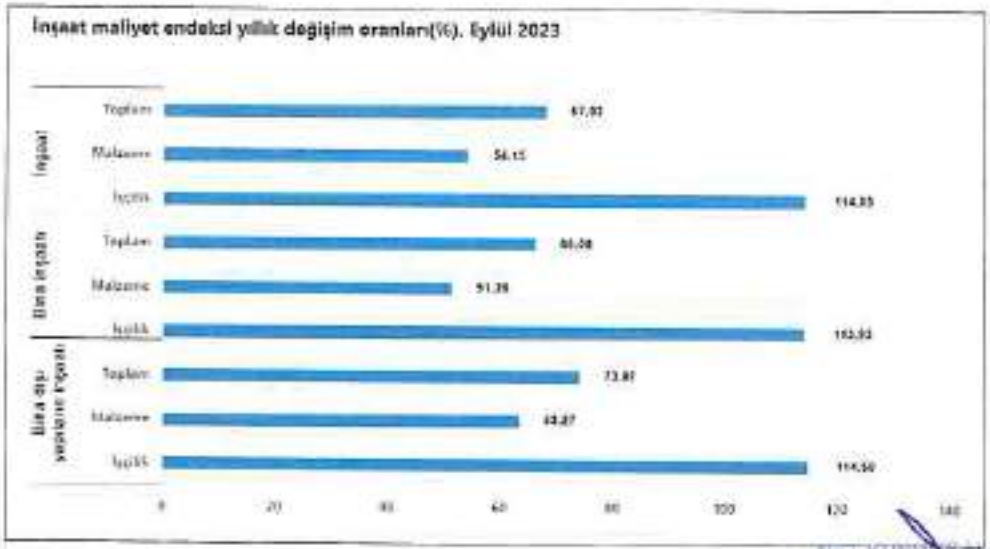


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

799 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 10.251,00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz Fatih Caddesi ve kesişiminden ayrılan yol arasında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için belirli bir yere kadar Fatih Caddesinden ayrılan yol kullanılmakta olup yolun devamı yürüme mesafesinde kalmaktadır.

761 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 12.366,00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaza ulaşım için belirli bir yere kadar yol kullanılmakta olup yolun devamı yürüme mesafesinde kalmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar üzerinde değerleme tarihi itibari ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir:*

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "istekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı" imarlı, 21.000,00 m² yüzölçümlü arsa 16.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre küçük olması birim fiyatını olumlu etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 535 463 44 07

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı" imarlı, 3.084,00 m² yüzölçümlü arsa 2.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 536 970 83 48

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı" imarlı, 1.250,00 m² yüzölçümlü arsa 1.475.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 542 363 20 63

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı imarlı, 2.279,00 m² yüzölçümlü arsa 3.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 505 726 54 13

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı imarlı, 1.074,00 m² yüzölçümlü arsa 1.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

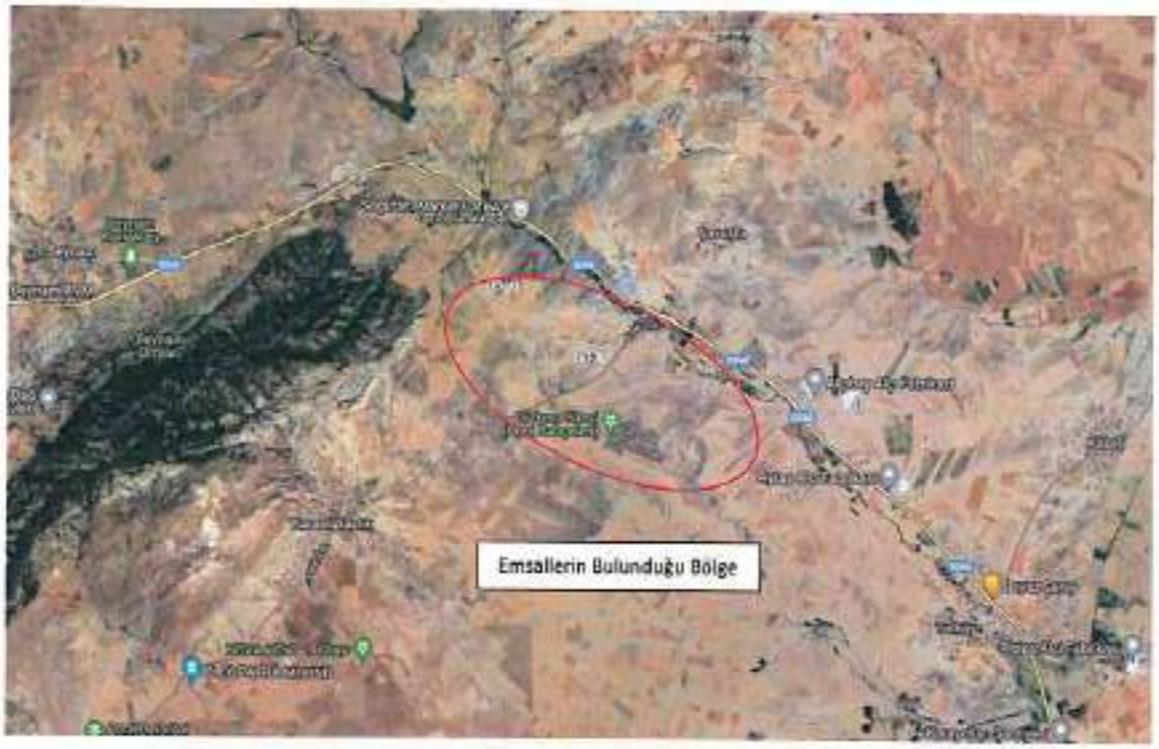
NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 549 230 19 80

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	21.000,00m²		3.084,00m²		1.250,00m²		2.279,00m²		1.074,00m²	
Satış fiyatı	16.800.000 TL		2.750.000 TL		1.475.000 TL		3.250.000 TL		1.000.000 TL	
m² birim fiyatı	800 TL		892 TL		1.180 TL		1.426 TL		931 TL	
Pazarlık	15%	-	20%	-	25%	-	30%	-	20%	-
Konum ve diğer şerefiye	15%	-	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	10%	+	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	640 TL		580 TL		590 TL		713 TL		559 TL	
Ortalama Birim fiyat	616TL/m²									

*Emsal düzeltme tablosu hazırlanırken **761 Ada 1 Parsel** dikkate alınmıştır.*

Δ Kullanılan Emsallerin Şanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda satılık konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda 761 ada 1 parsel için **arsa birim m² değerinin 600,00-TL** ile **700,00-TL** aralığında, olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölge konut fonksiyonlu gelişmekte olup çevre emsallerin tamamı bu niteliktedir. 761 Ada 1 Parsel için taşınmazın imar durumu, yüz ölçümü, şekli ve bulunduğu konum dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar, bölge incelemeleri ve görüşülen emlakçı beyanları doğrultusunda ilanda bulunan çoğu emsalin yakın çevresinde yapılacak olan proje dolayısıyla fiyatlarının yüksek olduğu fakat projenin henüz kesinlik kazanmadığı, ilandaki fiyatlar üzerinden alıcı bulunamadığı ve uzun zamandır ilanda olan emsallerin bulunması dolayısıyla fiyatların yüksek olduğuna kanaat getirilmiştir. 799 Ada 1 Parsel değerleme konusu diğer taşınmaza göre konum ve yola yakınlığı bakımından avantajlı olup imar durumu yönünden kamulaştırılacak alan içerisinde kalması ve halihazırda kamu dışında yapılaşma izninin olmaması sebebiyle dezavantajlıdır. Tüm bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda 761 ada 1 parsel için takdir edilen birim değer %30 indirgenerek 799 Ada 1 Parsel için takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölge villa ve hobi bahçesi fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsele bu bilgiler doğrultusunda birim değer takdir edilmiştir.

AKFEN İNŞAAT HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ				
SIRA	ADA/PARSEL	AKFEN İNŞAAT HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER
1	761 ADA 1 PARSEL	12.366,00	606,50 ₺	7.500.000,00 ₺
2	799 ADA 1 PARSEL	5.894,00	424,16 ₺	2.500.000,00 ₺
TOPLAM				10.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **10.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmaz arsa vasfı ile değerleme yapılmıştır. Arsa değerlerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkuller gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazların arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat belgeleri ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada ve 799 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyle pazar analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **10.000.000,00-TL** ve Yazıyla **On Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 11.000.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Dilan TOSUN Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

weblapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85540538
İl/İlçe:	ANKARA/BALA
Kurum Adı:	Bala
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	30/2944
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	761/1
AT Yüzölçüm(m2):	12366.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718069	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12366.00	12366.00	Satış 21-12-2016 5975	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

weblapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85540712
İl/İlçe:	ANKARA/BALA
Kurum Adı:	Bala
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	32/3119
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	10251.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1952 SENESİNDE MAHMUT OĞLU HALİL KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE ALİ OĞLU HAYATİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU			

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	AHMET KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU OTLUK 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV HALİL OĞLU MAHMUT KUYRUKÇU TARAFINDAN 1954 SENESİNDE İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ AĞIL 1952 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ AĞIL 1952 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU İSMAİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1940 SENESİNDE HASAN OĞLU NURİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718093	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5894/10251	5894.00	10251.00	Satış 21-12-2016 5975	
638256829	(SN:155827899) PERİZAT EKİZ : EFRAHİM Kızı	-	4357/10251	4357.00	10251.00	Satış 27-01-2022 1564	

2 / 3

İmar Çapı ve CBS Krokisi

T.C.
BALA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-87889114-100-11243
Konu : İMAR DURUMU HK.

01.11.2023

Sayın Akfen İNŞAAT

İlgi : 01.11.2023 tarihli dilekçeleriniz.

İlgi kayıtlı dilekçeler ile; Beynam Mahallesi 769 ada 1 parsel ile 799 ada 1 parsel no.lu taşınmazların imar planı kapsamında kalıp kalmadığı sorulmaktadır.

Yapılan incelemede;

- Bahse konu parsellerin "Beynam (Bala) Çimşit Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu,
- Söz konusu taşınmazlardan 761 ada 1 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının "E:0.30, hmax:7.00 m" olduğu, 799 ada 1 parselin ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının "E:0.60, hmax:7.00 m" olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ebrem Hilmi ERDEM İmar ve Şehircilik Müdürü

01.11.2023	Şehir Plancısı	: Gözde YAMAÇ

Telefon No. 444 22 52 e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr Kep Adresi: balabelediye@hs01.kep.tr	Bilgi için: Gözde YAMAÇ Şehir Plancısı

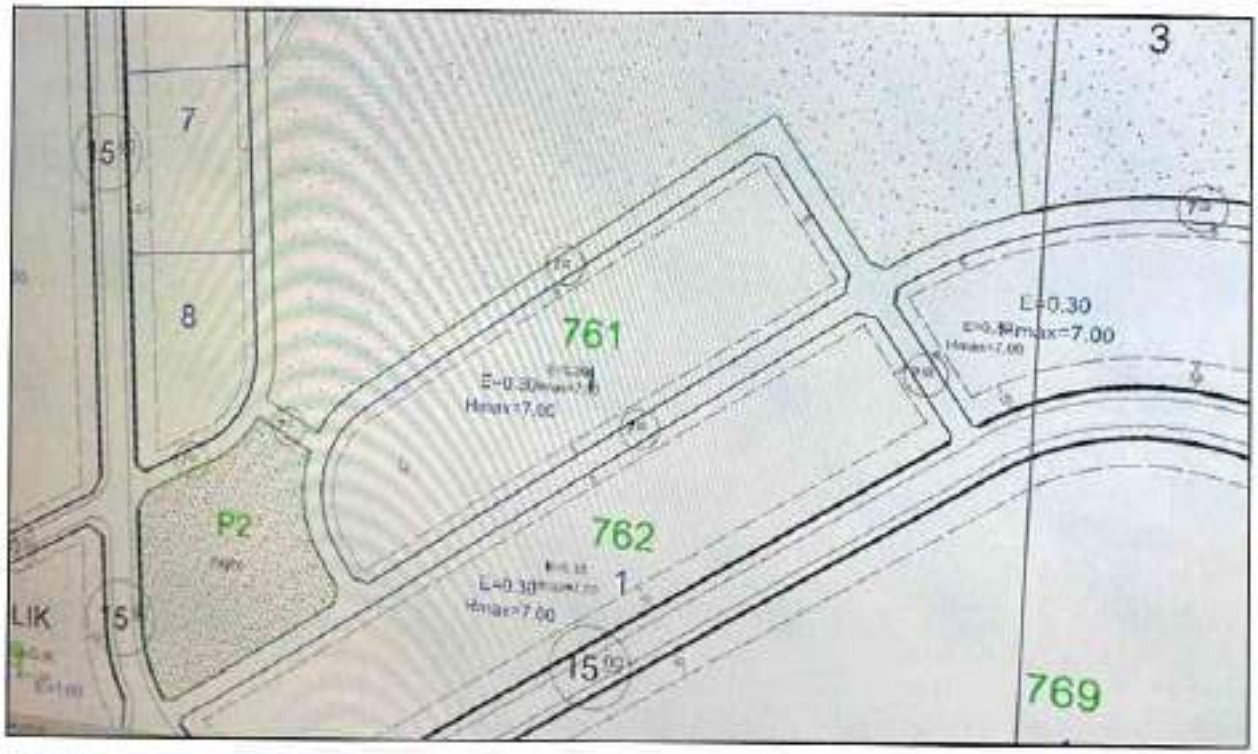
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: pCsvr36-xxQ9B0-UEvQRe-xZJKyt-q02aP3uH Doğrulama Linki: https://www.belbir.gov.tr/tr/elektronikbelgedogrulama

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

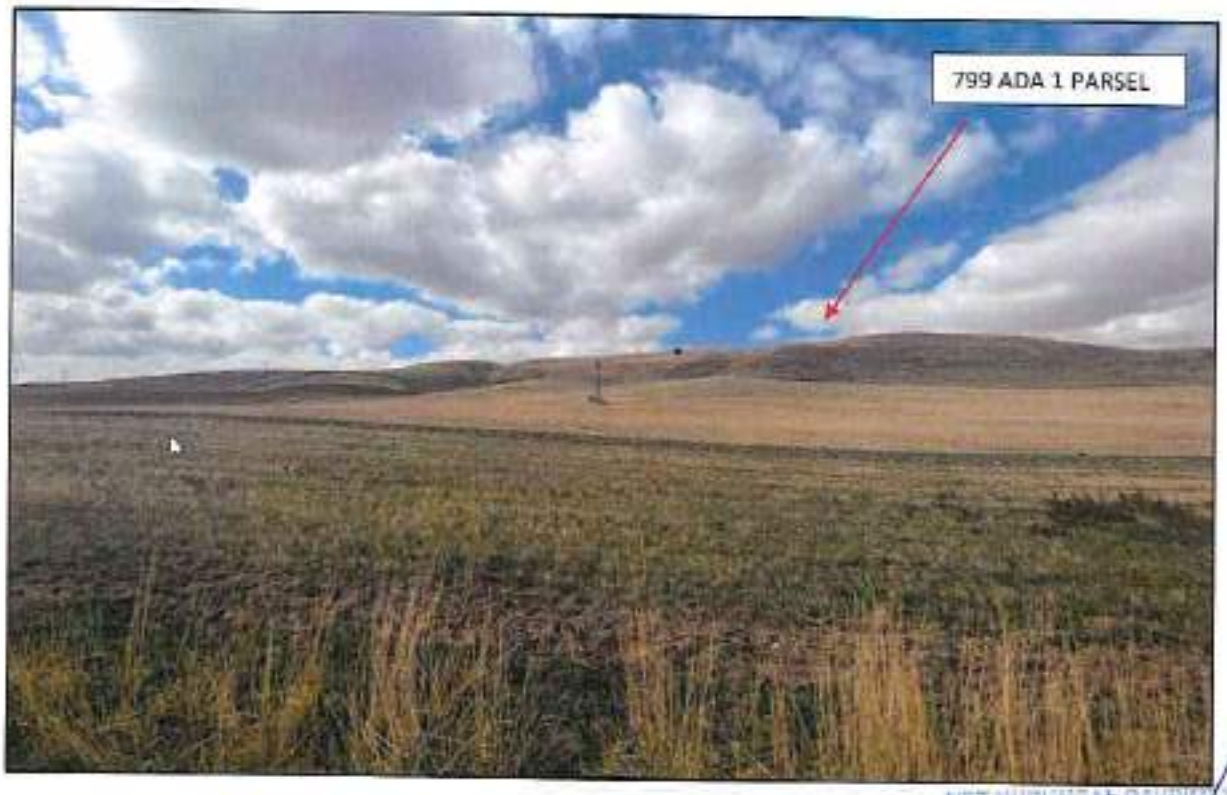
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


3
7
15
8
761
E=0.30
Hmax=7.00
P2
762
1
LIK
15
769


1
T
SKT
ORTAOĞRETİM
799
2
ORTAOĞRETİM
6
1
24
2

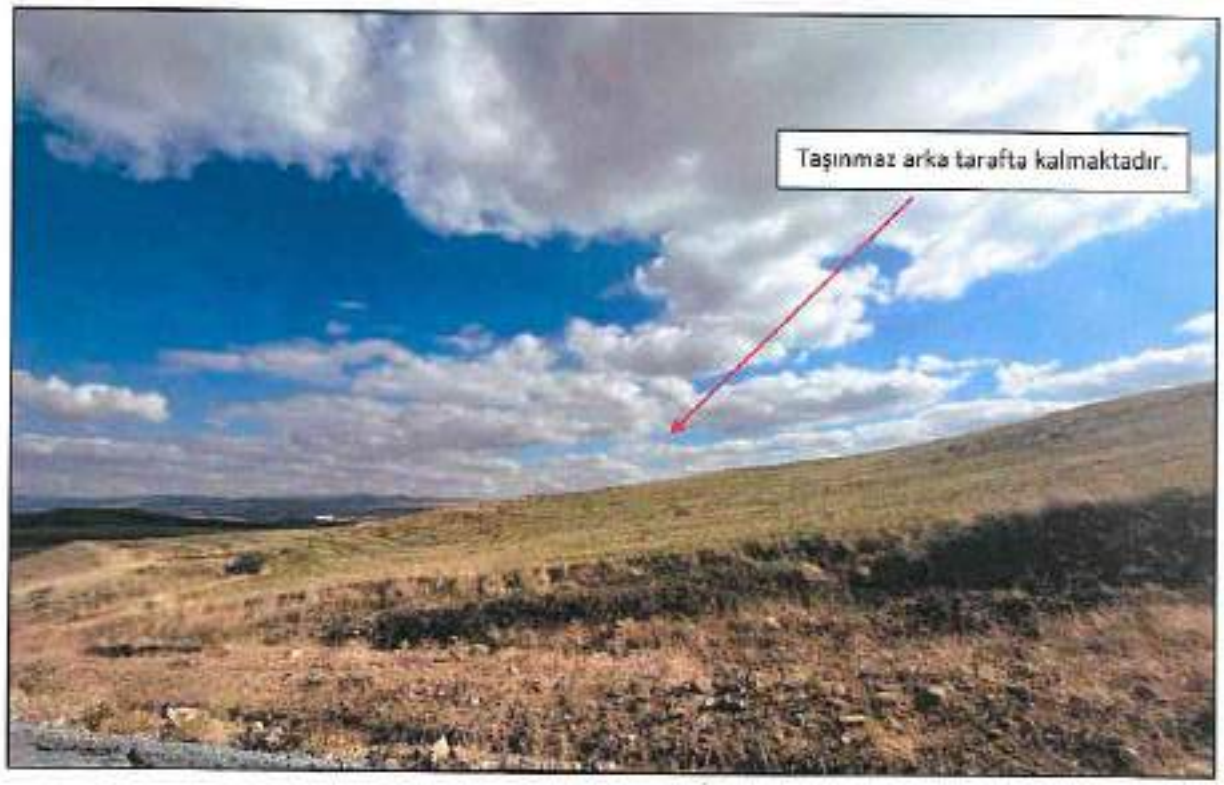


SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.




Taşınmaz arka tarafta kalmaktadır.


761 ADA 1 PARSEL





SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DİLAN TOSUN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.





TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1274

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 20020108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43503302106 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020 Belge No: 2019-01.3339

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 29602721448 - Lisans No: 511345)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023 Belge No: 2023-03.12561

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 1502386*974 - Lisans No: 927171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

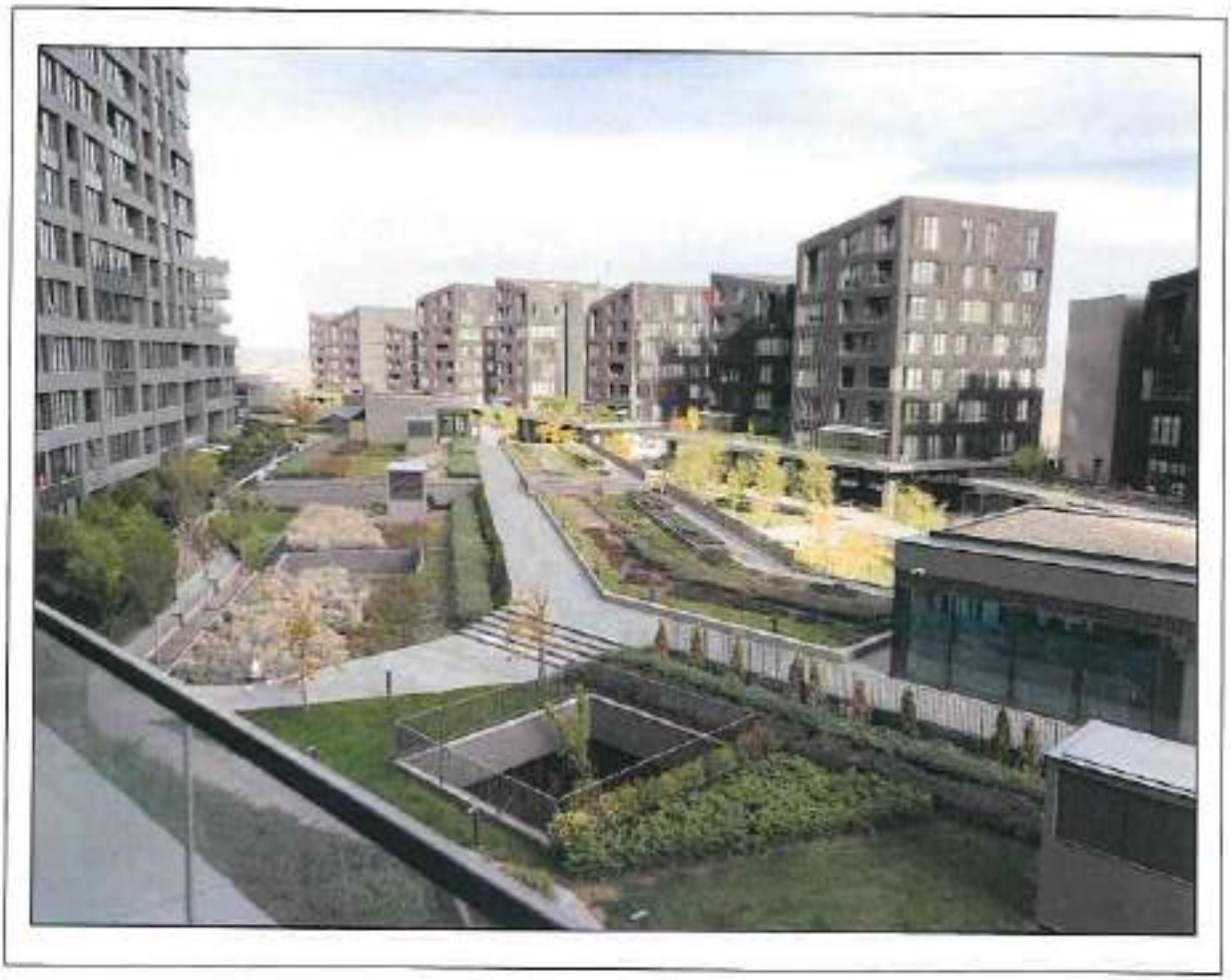
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1282

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sadr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 00 01 Fax:0312 447 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:266606 Mersis No:0631054939800015
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9399



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1282
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft, No:1 111328 Ada 1 Parsel de konumlu 148 adet bağımsız(konut) bölümlerin güncel piyasa değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Yüz On Dört (114) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 40 01 Fax:0312 467 40 34
Tic.Sic.No:256026 Mersis:0420631054930900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9300

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 İşin Kapsamı 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 12

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkinaçıklama 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 14

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:0631004039900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 0389

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 32
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 32
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
5.1 Pazar Yaklaşımı 35
5.2 Maliyet Yaklaşımı 42
5.3 Gelir Yaklaşımı 43
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 47
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 47
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 47
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 47
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 47
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 47
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 47
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 48
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 48
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 48
7. SONUÇ 49
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 49
7.2 Nihai Değer Takdiri 49
8. UYGUNLUK BEYANI 50
9. RAPOR EKLERİ 50

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256898 Mersis No:0631054320900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3209

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1182 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan 148 adet bağımsız gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (148 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 148 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar mahallinde konut olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım ve olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**1.170.648.000,00 TL** **(Bir Milyar Yüz Yetmiş Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**1.287.463.909,20-TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüş ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Süer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258690 Mersis No:0281654000000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0389

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1282 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde, 111328 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 148 adet bağımsız bölümün tapuda niteliği "Konut" ve "Dubleks Konut" olan taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:34.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256898 Mersis No:0831054338900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 064 9389

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada, 1 Parsel, 148 adet bağımsız bölümlerin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631954938000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 954 9389

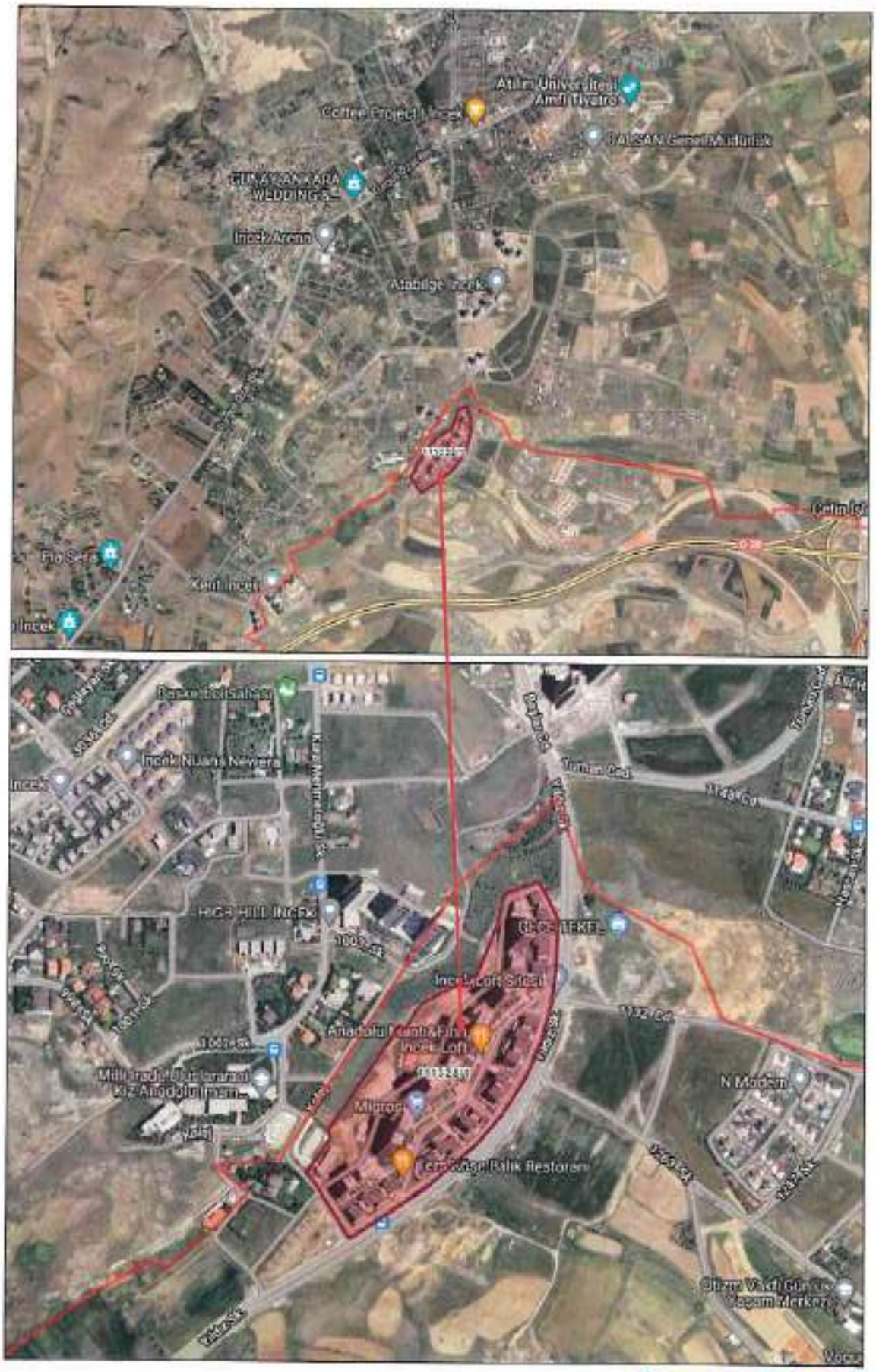
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 148 adet bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsele ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Bl. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256698 Mersis No:0631054933900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saner Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 01 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250030 Mersis No:0631054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0330

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL	ANKARA				AT YÜZÖLÇÜM(m2)		108326,00			
İLÇE	GÖLBAŞI				ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 38 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı mesken,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofs ve İş Yer			
MAHALLE	HACILAR									
ADA-PARSEL	111328-1									
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
1	93744841	5	472	A1	Zemin Kat- 1. Kat	1	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
2	93745161	5	473	A1	Zemin Kat	2	107/108326	Konut	20.07.2016	14040
3	93745162	5	474	A1	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
4	93745163	5	475	A1	Zemin Kat- 1. Kat	4	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
5	93745164	2	476	A1	Zemin Kat- 1. Kat	5	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
6	93745171	5	483	A1	2.Kat	12	43/108326	Konut	20.07.2016	14040
7	93745179	5	491	A1	3.Kat	20	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
8	93745180	5	492	A1	3.Kat	21	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
9	93745328	7	641	A1	20.Kat	169	149/108326	Konut	20.07.2016	14040
10	93745330	7	643	A2	Zemin Kat- 1. Kat	1	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
11	93745332	7	645	A2	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
12	93745333	7	646	A2	Zemin Kat	4	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
13	93745334	7	647	A2	1.Kat	5	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
14	93745336	7	649	A2	2.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
15	93745341	7	654	A2	3.Kat	12	169/108326	Konut	20.07.2016	14040
16	93745348	7	661	A3	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
17	93745350	7	663	A3	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
18	93745352	7	665	A3	1.Kat	7	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
19	93745356	7	669	A3	2.Kat-Çatı Katı	11	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
20	93745362	7	670	A3	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
21	93745367	7	671	A3	2.Kat-Çatı Katı	13	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
22	93745368	7	672	A3	2.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
23	93745370	7	674	A4	Zemin Kat	2	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
24	93745371	7	675	A4	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
25	93745372	7	676	A4	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
26	93745375	7	677	A4	Zemin Kat	5	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
27	93745377	7	679	A4	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
28	93745378	7	680	A4	1.Kat	8	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
29	93745380	7	682	A4	2.Kat-Çatı Katı	10	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
30	93745383	7	685	A4	2.Kat-Çatı Katı	13	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
31	93745384	7	686	A4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
32	93745385	7	687	A4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
33	93745388	7	688	B1	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
34	93745390	7	690	B1	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
35	93745391	7	691	B1	Zemin Kat- 1. Kat	4	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
36	93745394	8	692	B1	Zemin Kat	5	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
37	93745395	8	694	B1	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
38	93745396	8	695	B1	1.Kat	8	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
39	93745399	8	698	B1	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
40	93745400	8	699	B1	2.Kat-3.Kat	12	84/108326	Konut	20.07.2016	14040
41	93745401	8	700	B1	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
42	93745403	8	702	B1	2.Kat-3.Kat	15	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
43	93745404	8	703	B1	2.Kat-3.Kat	16	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
44	93745405	8	704	B1	2.Kat-3.Kat	17	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
45	93745406	8	705	B1	2.Kat-3.Kat	18	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Bl. No:27/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 04 Fax:0312 467 00 14
www.netgyo.com.tr Sermayesi:4.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:250090 Mersis No:0631004038900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380

46	93745408	8	707	B1	3.Kat	20	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
47	93745409	8	708	B1	4.Kat	21	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
48	93745410	8	709	B1	4.Kat	22	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
49	93745411	8	710	B1	4.Kat	23	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
50	93745514	9	803	B1	19.Kat	116	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
51	93745536	9	824	B1	24.Kat	137	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
52	93745539	9	827	B2	Zemin Kat-1. Kat	2	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
53	93745540	9	828	B2	Zemin Kat	3	105/108326	Konut	20.07.2016	14040
54	93745541	9	829	B2	Zemin Kat-1. Kat	4	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
55	93745545	9	831	B2	Zemin Kat-1. Kat	6	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
56	93745547	9	833	B2	Zemin Kat	8	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
57	93745551	9	837	B2	1.Kat	12	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
58	93745557	9	843	B2	2.Kat	18	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
59	93745565	9	850	B2	3.Kat	25	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
60	93745568	9	853	B2	4.Kat	28	115/108326	Konut	20.07.2016	14040
61	93745580	9	861	B3	Zemin Kat-1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
62	93745581	9	862	B3	Zemin Kat-1. Kat	2	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
63	93745583	9	864	B3	Zemin Kat-1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
64	93745587	9	868	B3	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
65	93745592	9	872	B3	2.Kat-3.Kat	12	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
66	93745595	9	875	B3	4.Kat	15	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
67	93745618	10	893	B3	7.Kat	33	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
68	93745679	10	899	B3	8.Kat	39	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
69	93745681	10	928	B3	12.Kat	68	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
70	93745683	10	929	B3	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
71	93745733	10	977	B3	20.Kat	117	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
72	93745735	10	979	B3	20.Kat	119	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
73	93745738	10	982	B3	21.Kat	122	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
74	93745762	11	1001	B3	26.Kat	141	310/108326	Konut	20.07.2016	14040
75	93745798	11	1003	B4	Zemin Kat	2	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
76	93745828	11	1004	B4	1.Kat	3	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
77	93745896	11	1037	C2	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
78	93745901	11	1042	C2	4.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
79	93745962	13	1204	C3	1.Kat	11	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
80	93746187	13	1210	C3	2.Kat-3.Kat	17	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
81	93746214	13	1230	C4	Zemin Kat-1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
82	93746216	13	1233	C4	Zemin Kat-1. Kat	6	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
83	93746219	13	1234	C4	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
84	93746224	13	1238	C4	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
85	93746226	13	1240	C4	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
86	93746392	14	1353	C4	20.Kat	126	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
87	93746438	14	1376	D1	1.Kat	4	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
88	93746468	15	1387	D2	Zemin Kat-1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
89	93746469	15	1388	D2	Zemin Kat	2	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
90	93746474	15	1389	D2	Zemin Kat	3	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
91	93746475	15	1390	D2	Zemin Kat-1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
92	93746476	15	1391	D2	1.Kat	5	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
93	93746477	15	1392	D2	1.Kat	6	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
94	93746478	15	1393	D2	1.Kat-2.Kat	7	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
95	93746479	15	1394	D2	1.Kat-2.Kat	8	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
96	93746480	15	1395	D2	2.Kat	9	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
97	93746481	15	1396	D2	2.Kat	10	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
98	93746486	15	1399	D2	3.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
99	93746487	15	1400	D2	3.Kat	14	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
100	93746597	15	1455	D2	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
101	93746611	15	1462	D2	13.Kat	76	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
102	93746631	15	1467	D2	14.Kat	81	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
103	93746690	16	1490	D2	20.Kat	104	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
104	93746694	16	1494	D3	1.Kat	3	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
105	93746696	16	1496	D3	2.Kat	5	159/108326	Konut	20.07.2016	14040

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Gelir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 64 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250050 Mersis No:0631018930800001
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9089

106	93746725	16	1505	D4	Zemin Kat	2	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
107	93746726	16	1506	D4	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
108	93746728	16	1508	D4	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
109	93746731	16	1511	D4	1.Kat	8	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
110	93746732	16	1512	D4	1.Kat	9	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
111	93746733	16	1513	D4	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
112	93746735	16	1515	D4	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
113	93746740	16	1516	D4	2.Kat	13	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
114	93746741	16	1517	D4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
115	93746742	16	1518	D4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
116	93746744	16	1520	D5	Bodrum Kat	2	81/108326	Konut	20.07.2016	14040
117	93746747	16	1521	D5	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
118	93746754	16	1522	D5	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
119	93746757	16	1525	D5	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
120	93746761	16	1529	D5	2.Katı-Çatı Katı	11	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
121	93746762	16	1530	D5	2.Katı-Çatı Katı	12	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
122	93746763	16	1531	D5	2.Katı-Çatı Katı	13	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
123	93746764	16	1532	D5	2.Katı-Çatı Katı	14	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
124	93746768	16	1536	D6	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
125	93746775	16	1543	D6	2.Kat-Çatı Katı	11	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
126	93746808	16	1547	D6	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
127	93746809	16	1548	D6	3.Kat-Çatı Katı	16	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
128	93746876	16	1553	E1	1.Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
129	93746887	16	1558	E1	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
130	93746950	16	1567	E1	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
131	93746952	16	1568	E1	5.Kat-Çatı Katı	20	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
132	93746961	16	1569	E1	5.Kat-Çatı Katı	21	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
133	93746962	16	1570	E1	5.Kat-Çatı Katı	22	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
134	93746968	16	1574	E2	2.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
135	93746973	16	1576	E2	3.Kat	6	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
136	93746975	16	1578	E2	4.Kat-Çatı Katı	8	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
137	93747033	17	1599	F	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
138	93747035	17	1600	F	5.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
139	93747039	17	1602	F	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
140	93747160	17	1622	G	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
141	93747173	17	1626	G	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
142	93747187	17	1631	H1	1.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
143	93747192	17	1635	H1	2.Kat	8	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
144	93747206	17	1643	H1	4.Kat-Çatı Katı	16	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
145	93747212	17	1648	H1	6.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
146	93747213	17	1649	H1	6.Kat-Çatı Katı	22	197/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
147	93747269	17	1669	H2	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
148	93747282	17	1671	H2	5.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040

***Değerlemeye konu taşınmazların tamamı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bilur Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 54 Fax:0312 407 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256094 Nersis No:0831054938900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9360

3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinden alınan Takbis Belgesine göre rapora konu taşınmazın üzerinde

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 08/06/2016 (20.07.2016 tarih, 14040 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (24.07.2015 tarih, 14407 yevmiye)

** Değerleme tarihi itibariyle taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

** Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait takbis belgeleri rapor içerisinde geniş bir alanı kapladığı için bir adet bağımsız bölüme ait takbis belgesi eklenmiştir. Talep edilmesi durumunda şirket arşivinde takbis belgeleri temin edilebilir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında, yapılaşma koşullarında ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazların ada parsel bazında konumunun doğruluğu ilgili belediyede görülen imar paftası örneği ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemleri) yardımıyla tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu taşınmazlar için Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemede 29.01.2015 tarihli tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:19/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 64 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256609 Mersis No:0631054538900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	26.04.2017	295/2017	5/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	26.04.2017	296/2017	5/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	26.04.2017	297/2017	5/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	26.04.2017	298/2017	5/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	25.04.2017	286/2017	5/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	25.04.2017	287/2017	5/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	25.04.2017	288/2017	5/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	26.04.2017	299/2017	5/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	26.04.2017	300/2017	5/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	26.04.2017	301/2017	5/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	25.04.2017	277/2017	5/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	26.04.2017	302/2017	5/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	25.04.2017	278/2017	5/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	25.04.2017	279/2017	5/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	25.04.2017	280/2017	5/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	25.04.2017	281/2017	5/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	25.04.2017	282/2017	5/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	26.04.2017	303/2017	5/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	25.04.2017	283/2017	5/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	26.04.2017	304/2017	5/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	284/2017	5/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	285/2017	5/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	26.04.2017	305/2017	5/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	26.04.2017	306/2017	5/A

YAPI TADİLAT RUHSATI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	17.08.2015	717/2015	5/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	17.08.2015	718/2015	5/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	17.08.2015	719/2015	5/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	17.08.2015	720/2015	5/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	17.08.2015	721/2015	5/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	17.08.2015	722/2015	5/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	17.08.2015	723/2015	5/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	17.08.2015	724/2015	5/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	17.08.2015	725/2015	5/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	17.08.2015	726/2015	5/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	17.08.2015	727/2015	5/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	17.08.2015	728/2015	5/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	17.08.2015	729/2015	5/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	17.08.2015	730/2015	5/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	17.08.2015	731/2015	5/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	17.08.2015	732/2015	5/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	17.08.2015	733/2015	5/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	17.08.2015	734/2015	5/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	735/2015	5/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	17.08.2015	736/2015	5/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	737/2015	5/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	738/2015	5/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	17.08.2015	739/2015	5/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	740/2015	5/A

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
www.netgyd.com.tr

3.9 **Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Yapı-Tek Yapı Denetim A.Ş. - Sancak Mahallesi, Kondrad Adenauer Caddesi, Aksoy Apartmanı Blok No:3 İç Kapı No:2 Çankaya / Ankara tarafından yapılmıştır.

3.10 **Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerlemeye konu taşınmazlar konut olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlara ait B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ihlamur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0310549356900019
Maltepe Vergi Dairesi 624 054 9369



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dır. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

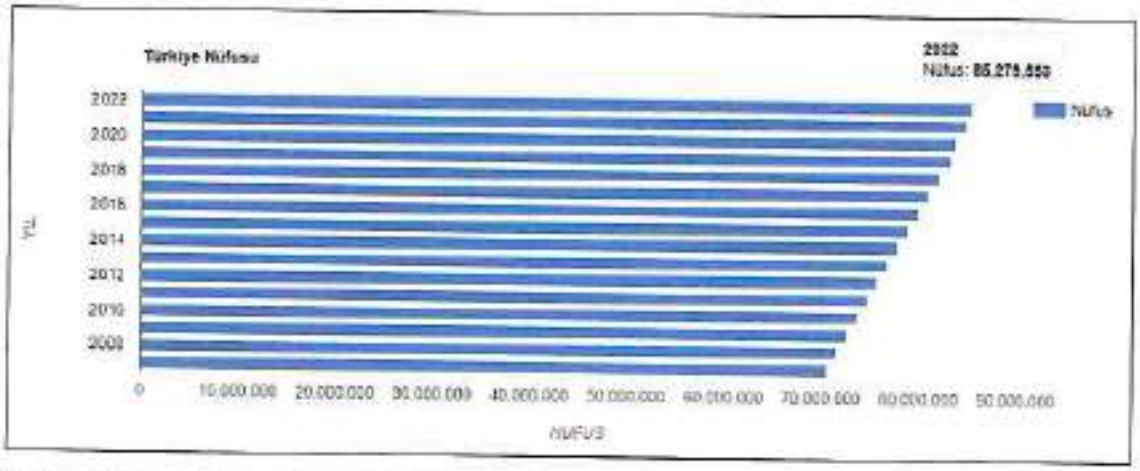
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Bala ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete olmak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 61 Fax:0312 467 90 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250496 Mersis No:0631054939900018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9399

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

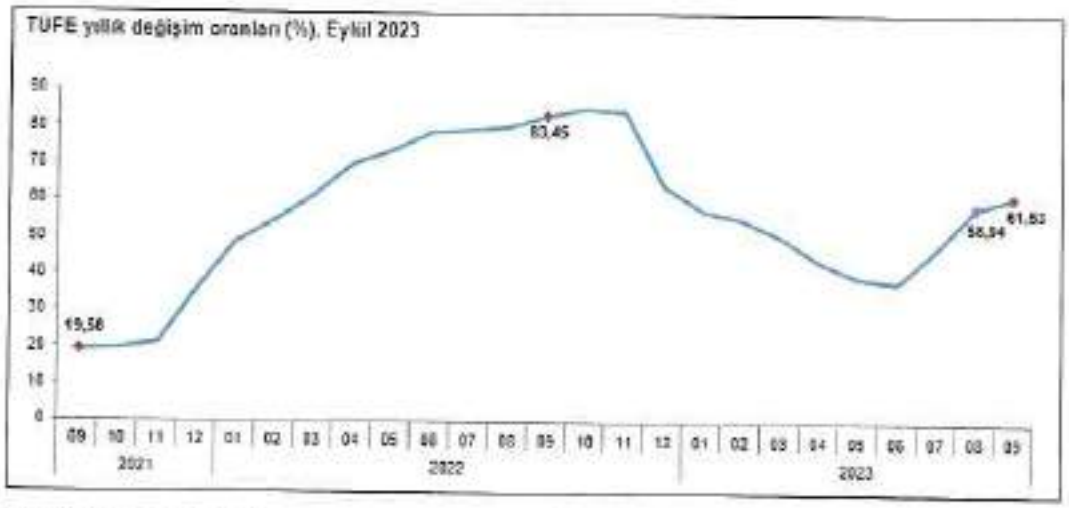
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



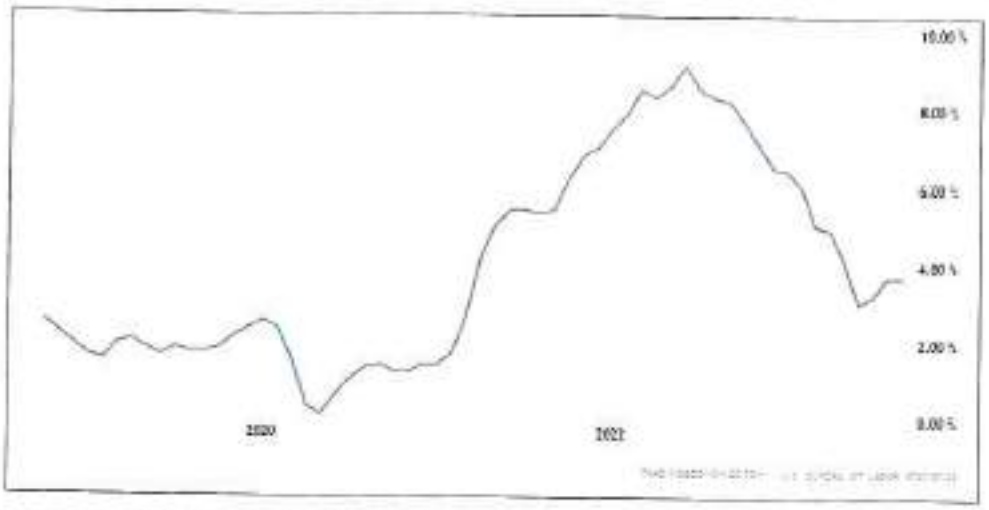
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



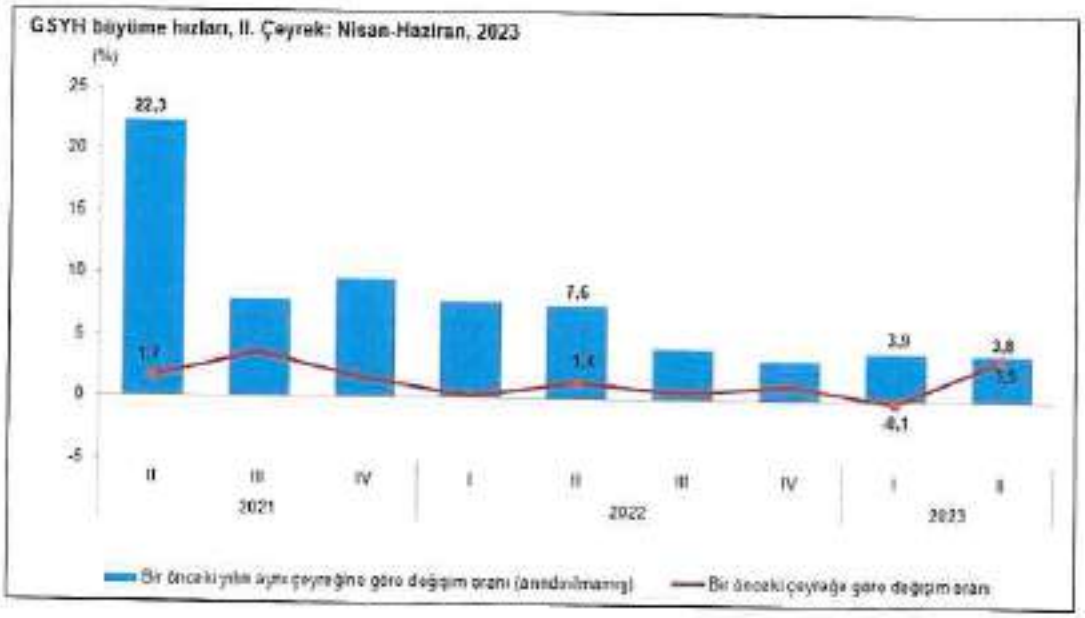
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054933900010
Nilüfer Vergi Dairesi 631 054 9389



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

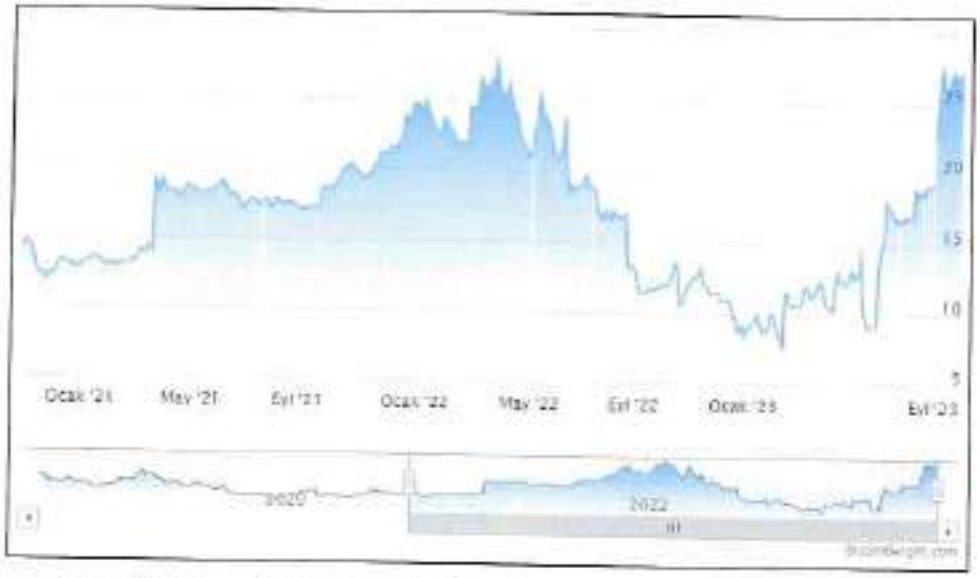
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



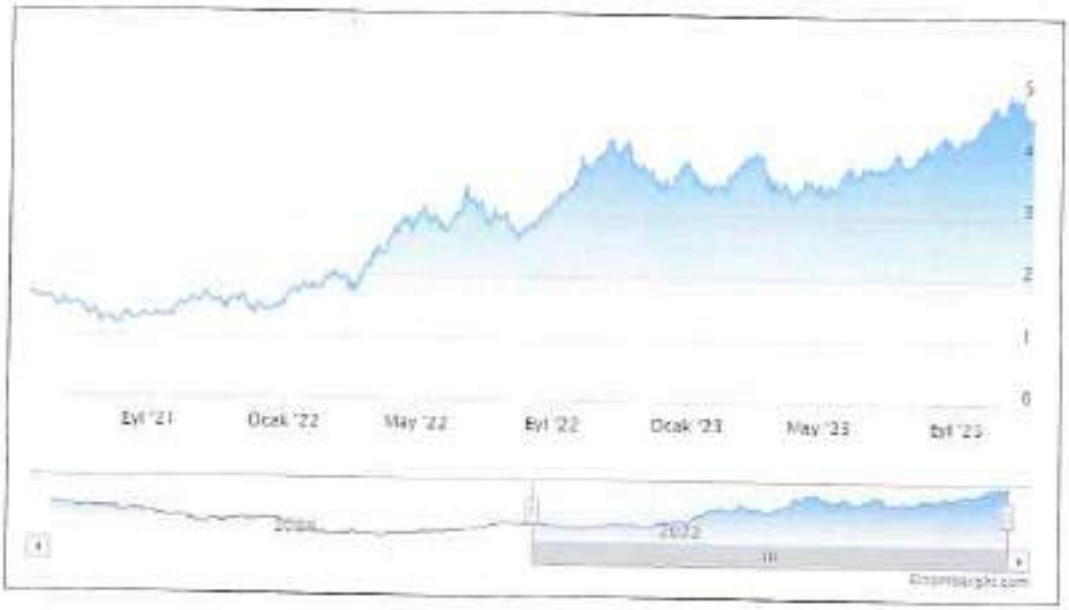
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 00 Fax:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:0831054931000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9389

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

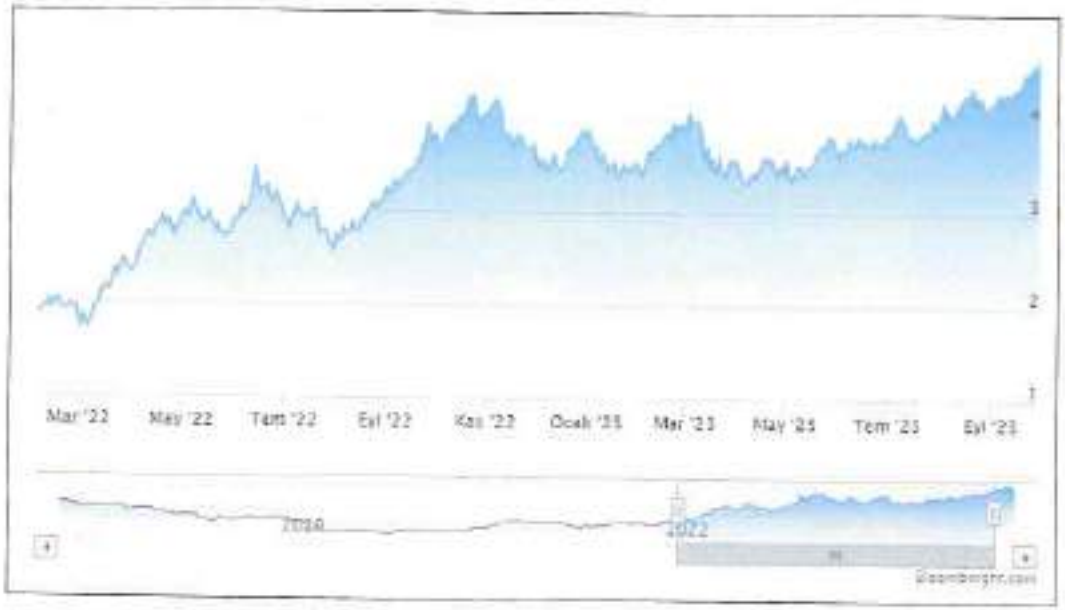


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



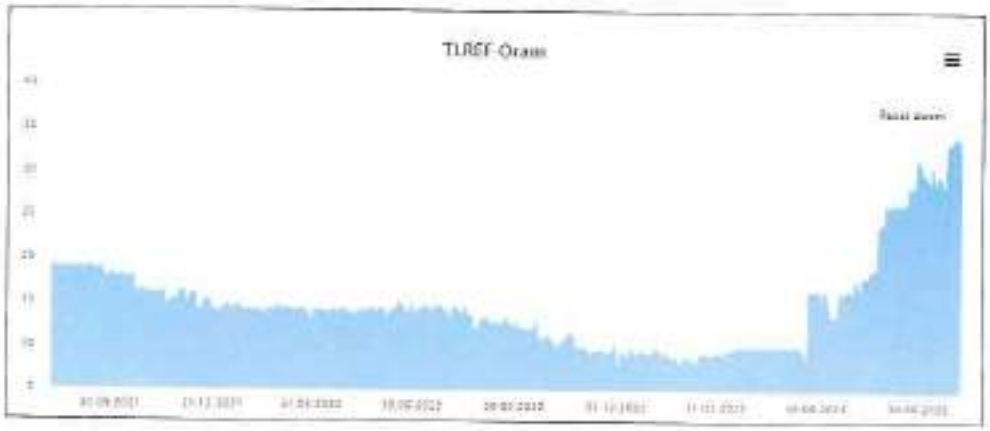
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgyo.com.tr Sermaye:14,000,000,00 TL
Ticaret Sic.No:250000 Mersis No:0031854938900010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9380

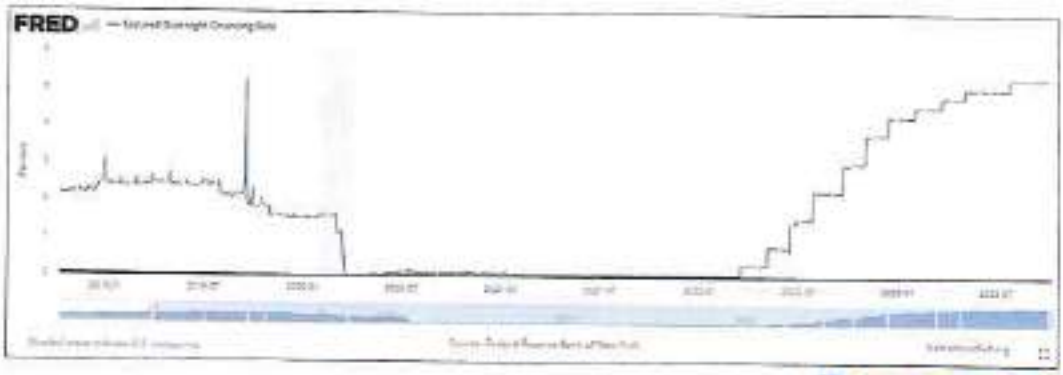


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



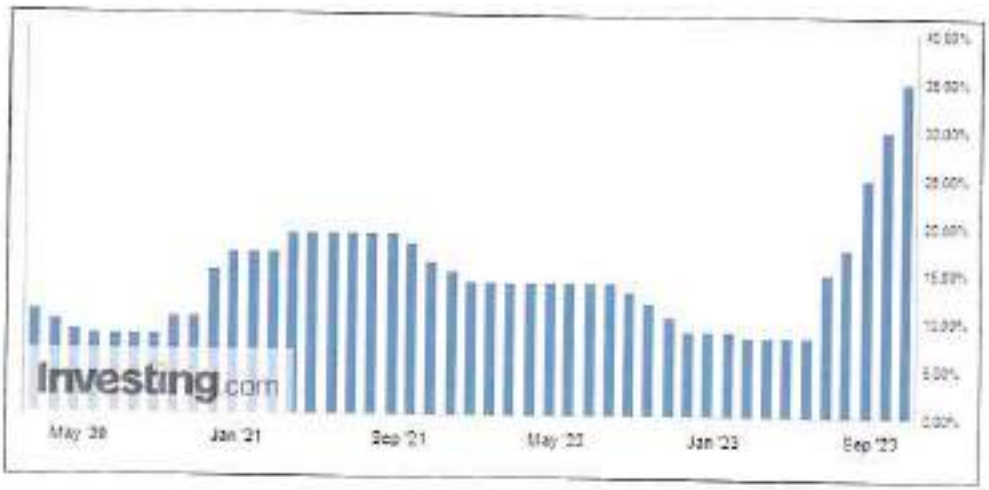
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %26,49 civarındadır.



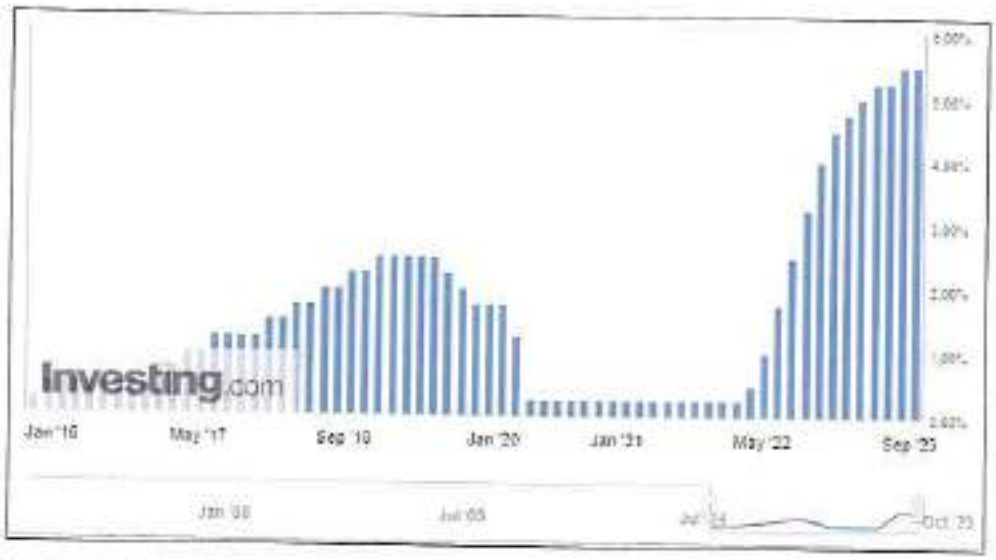
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:47/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgri.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250606 Mersis No:0631054930300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

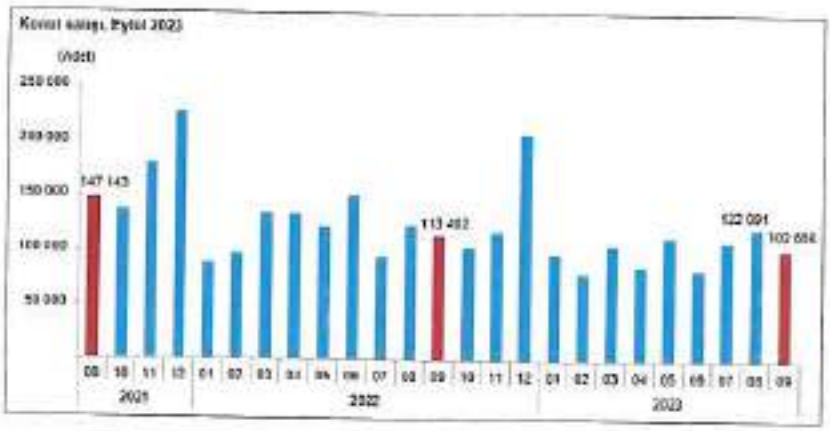


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Bk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 84 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:156806 Mersis No:0031054038000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0389

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

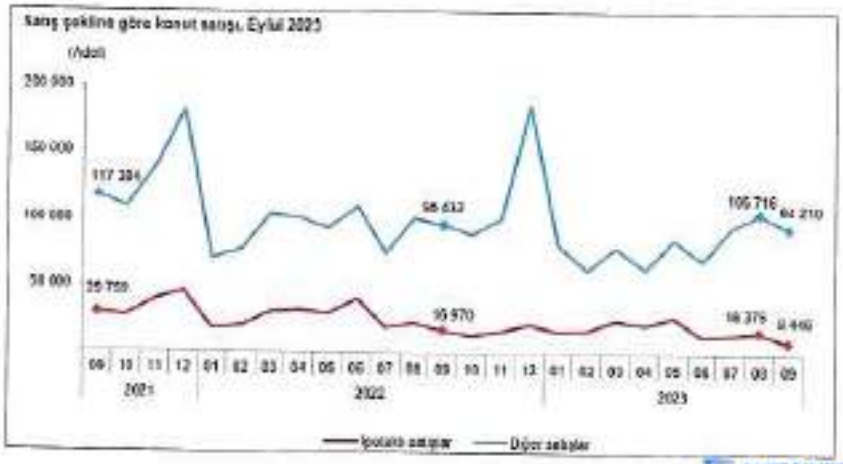
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

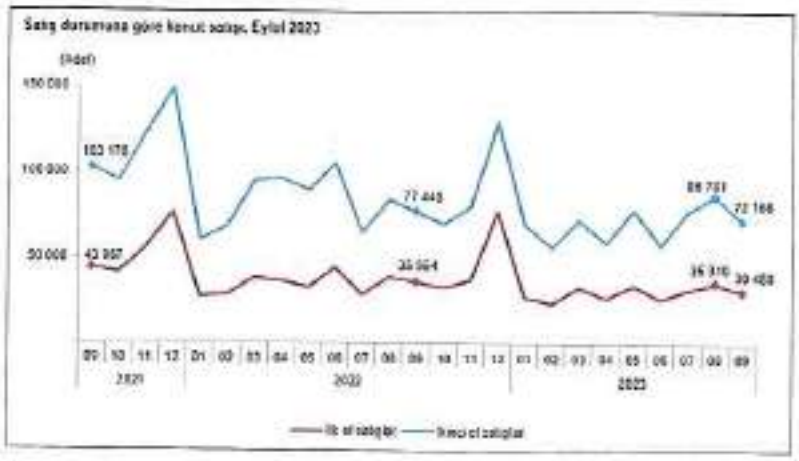
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 480	35 954	-15,2	208 697	312 118	-13,6
İkinci el satış	72 169	77 448	-6,8	691 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

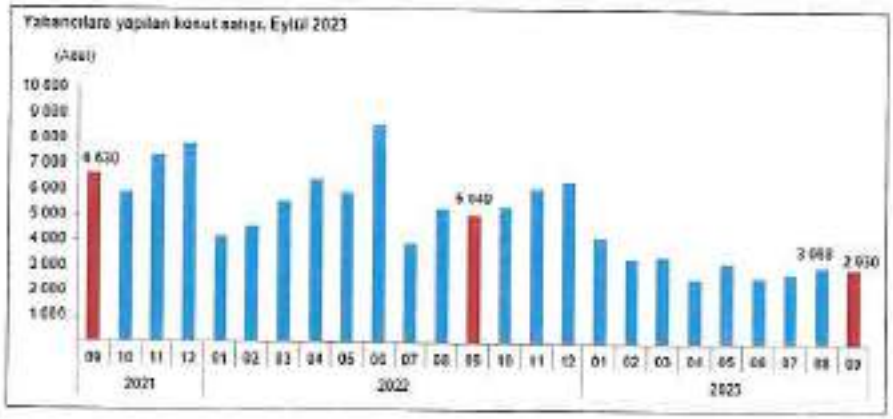


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 64 Fax:0312 467 66 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:256696 Mersis No:0611054933900019
Maltepe Vergi Dairesi 638 054 9389

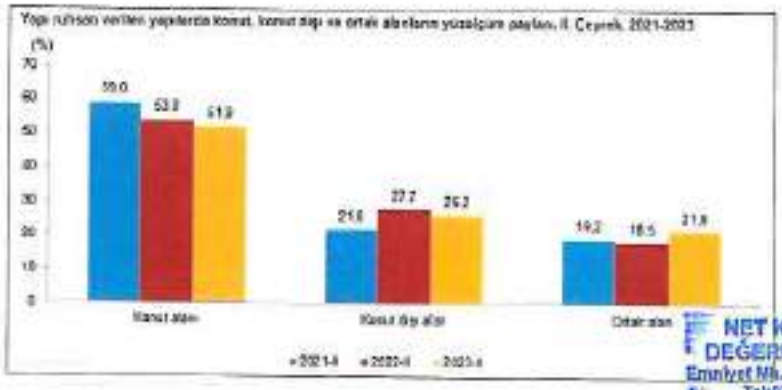
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret Sicil No:256006 Mersis No:0531654935900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

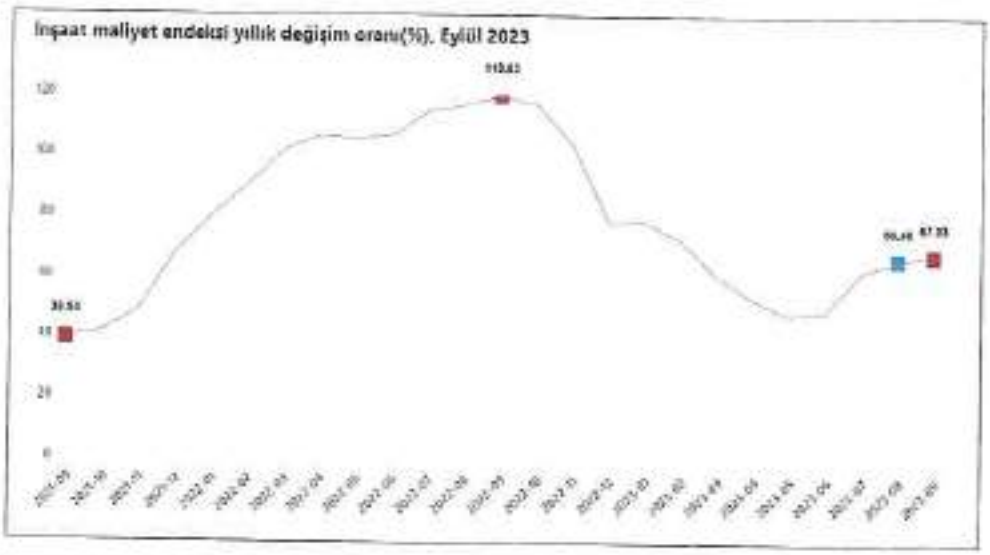
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		139 806	44,1	724 544	38,5	151 328 137	34,4
	I	33 557	137,1	174 733	117,0	34 367 561	95,7
	II	30 535	56,7	157 686	14,4	31 763 225	15,6
	III	30 439	26,3	149 589	6,0	32 316 744	19,5
	IV	43 995	18,7	242 626	23,9	51 880 688	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 675 756	-3,8
	I	26 133	-22,3	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 763 792	-3,4
	III	28 289	-7,1	146 396	-2,4	32 111 128	-3,6
	IV	44 257	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	35 818 231	-2,0
	II	30 713	5,7	988 740	31,3	38 572 889	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

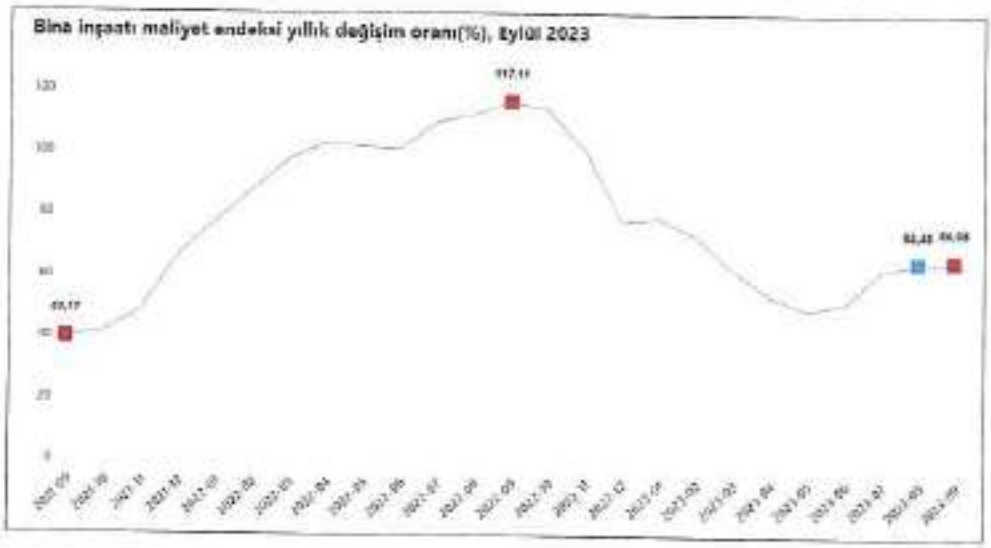


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 34 Fax:0312 487 00 36
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054935900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saur Bl. No: 17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054033900019
Maliapo Vergi Dairesi 631 054 9389

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana Gayrimenkuller: Ana taşınmazlar 108.326,00 m² yüzölçümüne sahip 111328 ada 1 parselde kayıtlı, 30 adet blok olarak tasarlanmış sitedir. Site içerisinde Basketbol sahası, tenis kortu, gözlem evi, yürüyüş yolları, açık ve kapalı otoparklar, alışveriş kanyonu, market ve kapalı yüzme havuzu gibi eğlen-dinlen alanları ve günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana gayrimenkuller aşağıda detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin özelliklerini anlatan tablo da eklenmiştir.

A1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8 er konut, 6 ve 7. Katlarda 10 ar konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10 ar konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A3 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A4 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.negd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256096 Mersis No:0631054030300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0309

B2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:156696 Mersis No:0631054033900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9589

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D5 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

F Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

G Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631854939900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9399

H2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binir Sk. No:17/8 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054837000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 8370

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
2	A1	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	149
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
6	A1	12	2.Kat	Konut	1+1	Şehir	67
7	A1	20	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
8	A1	21	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
9	A1	169	21.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	207
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	134
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	153
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
14	A2	7	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
15	A2	12	3.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	235
16	A3	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
18	A3	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	160
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	153
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	165
27	A4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	164
28	A4	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
30	A4	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	149
37	B1	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149
38	B1	8	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
39	B1	11	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
46	B1	20	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	123
47	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
48	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
49	B1	23	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
50	B1	116	19.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mh. Emir Sk. No:7/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 00 Fax:0312 407 80 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256676 Mersis No:0631054936000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
51	B1	137	24.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	146
54	B2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	125
55	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134
56	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	157
57	B2	12	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	160
58	B2	18	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
59	B2	25	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
60	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	160
61	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
62	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
63	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
64	B3	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
65	B3	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
66	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
67	B3	33	7.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
68	B3	39	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
69	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
70	B3	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
71	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
72	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164
73	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
74	B3	141	26.Kat	Konut	6,5+1	Mogan Gölü	431,6
75	B4	2	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	154
76	B4	3	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
78	C2	13	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
79	C3	11	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
80	C3	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	125
81	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
82	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
83	C4	7	1.Kat	Konut	2,5+1	Şehir	149
84	C4	11	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
85	C4	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116
86	C4	126	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
87	D1	4	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
88	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
89	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210
90	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210
91	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
92	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
93	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
94	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
95	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
96	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
97	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
98	D2	13	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
99	D2	14	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
100	D2	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ehlıyet Mh. Bnar Bk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 69 61 Fax:0312 467 69 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:250506 Mersis No:0631854938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 81 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256636 Mersis No:0631054939600015
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9396

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
101	D2	76	13.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
102	D2	81	14.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
103	D2	104	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209
104	D3	3	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
105	D3	5	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
106	D4	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
107	D4	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
108	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
109	D4	8	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	164
110	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
111	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
113	D4	13	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
114	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
115	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
116	D5	2	Bodrum Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	113
117	D5	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
118	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
119	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164
120	D5	11	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
121	D5	12	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
122	D5	13	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
123	D5	14	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
124	D6	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
125	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
126	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
127	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
128	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
129	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164
130	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
131	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
132	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
133	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
134	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
135	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
136	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	3,5+1	Peyzaj	260
137	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
139	F	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
140	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
141	G	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
142	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
143	H1	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
144	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
145	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
146	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
147	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
148	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Bk. No:7/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.nkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sicil No:255690 Mersis No:0031064938900019
Maliyeye Vergi Dairesi 631 054 9399

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların yer görme işlemi yapılırken onaylı tadilat mimari projesine aykırı bir durum tespit edilmemiştir ve iç hacimler onaylı projesine uygun olarak tasarlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 **Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binir Bk. No:1311 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 04 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:284806 Vergi No:0031654938900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 30 34
www.netge.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250030 Mersis No:0631054938900019
Meltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Faks:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256506 Mersis No:0381545360000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 554 9389

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266696 Mersis No:0651054936700019
Maltepe Vergi Dairesi 651 054 9360

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dubleks mesken 8.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker Pro: 0 543 852 37 01

[E:2 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 6.743.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
YB 312 Gayrimenkul Yatırım: 0 543 344 70 72

[E:3 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 193 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 8.340.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir. Fakat yüzölçümü büyük olduğu için birim değerde şerefiye uygulanmıştır.
Loft Trade: 0 535 342 84 43

[E:4 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 350 m² brüt kullanım alanına sahip, 6+1 mesken 14.450.775 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir. Fakat emsal taşınmazın bahçe kullanım alanı değerleme konusu taşınmazlara göre yüzölçümü büyük olduğu için birim değerde şerefiye uygulanmıştır.
İlgilisi: 0 541 381 03 45

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m²)	150,00m²		130,00m²		193,00m²		350,00m²	
Satış fiyatı	₺8.150.000,00		₺6.743.000,00		₺8.340.000,00		₺14.450.775,00	
m² birim fiyatı	54.333 TL		51.869 TL		43.212 TL		41.288 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	+	20%	+
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48.900 TL		46.682 TL		43.212 TL		45.417 TL	
Ortalama Birim fiyat	46.053TL/m²							

[E:5 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 65 m² brüt kullanım alanına sahip, 1+1 mesken 3.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker: 0 533 662 53 72

[E:6 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 13 katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 5.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
A Grup Gayrimenkul: 0 533 635 80 84

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bahir Sk. No:3/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 41 Fax:0312 467 08 34
www.netgyo.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256698 Mersis No:0031054900000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

[E:7 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1 katta konumlu, 114 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 5.685.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
IQ Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 533 962 75 88

[E:8 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 5.686.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
İlgilisi: 0 537 912 57 32

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)								
İçerik	**Emsal 5**		**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**	
Yüzölçüm (m²)	**65,00m²**		**120,00m²**		**114,00m²**		**110,00m²**	
Satış fiyatı	**₺3.450.000,00**		**₺5.800.000,00**		**₺5.685.000,00**		**₺5.686.000,00**	
m² birim fiyatı	**53.077 TL**		**48.333 TL**		**49.868 TL**		**51.691 TL**	
Pazarlık	**10%**	-	**10%**	-	**10%**	-	**10%**	-
Konum ve diğer şerefiye	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+
Yüzölçüm şerefiyesi	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	+	**0%**	+
Kat Şerefiyesi	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+
İndirgenmiş birim fiyat	**47.769 TL**		**43.500 TL**		**44.882 TL**		**46.522 TL**	
Ortalama Birim Fiyat	**45.668TL/m²**							

[E:9 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 14. katta konumlu, 67 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 1+1 mesken 17.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker A Plus: 0 532 611 61 23

[E:10 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 12. katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 2+1 mesken 25.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker Pro: 0 507 199 03 48

[E:11 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 13. katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 28.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Remax Lot: 0 507 114 12 13

[E:12 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 17. katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 30.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Edna Gayrimenkul: 0 532 739 37 93

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256806 Mersis No:0631054938300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK MESKEN)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçüm (m²)	67,00m²		120,00m²		130,00m²		110,00m²	
Satış fiyatı	₺17.000,00		₺25.000,00		₺28.000,00		₺30.000,00	
m² birim fiyatı	254 TL		208 TL		215 TL		273 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	228 TL		188 TL		194 TL		245 TL	
Ortalama Birim fiyat	214TL/m²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250096 Mersis No:0631854026900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemeler sonucunda aynı site içerisinde (İncek Loft) benzer nitelikte ve farklı katlarda bulunan emsaller bulunmuştur. Taşınmazların bulunduğu proje içerisinde bahçe katı konumlu bağımsız bölümlerin daha çok talep görmesi ve bahçe kullanımı olanağı sağlamasından dolayı %15 kat şerefiyesi uygulanmıştır. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için kat şerefiyesi %2 ila %10 arasında uygulanmıştır. Manzara şerefiyesi olarak Mogan Gölü'ne cepheli bağımsız bölümler için %10 şerefiye uygulanmıştır. Peyzaj gören bağımsız bölümlere %5, peyzaj ve şehir gören bağımsız bölümlere %3 uygulanmıştır. Alan şerefiyesi açısından da yüzölçümüne bağlı olarak -%15 ila %10 aralığında bağımsız bölümlerin birim fiyatına şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca taşınmazlar için emsal araştırılması yapılırken bahçe katta dubleks yapıya sahip bağımsız bölümler için ayrı, normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için de ayrı bir emsal araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan araştırmalar sonucunda bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları 40.000 TL/m^2 ile 50.000 TL/m^2 arasında birim kira değerleri ise 160 TL ile 200 TL arasında değişmektedir. Birim fiyatların değişiklik göstermesinin sebebi bulunduğu kat, manzarası, yapı tipolojisi, kullanım alanı ve bahçe kullanımı gibi özelliklere sahip bağımsız bölümlerin bulunmasıdır. Ara katlarda bulunan dubleks taşınmazların, tek katta bulunan bağımsız bölümlere göre daha az talep görmesi açısından birim değeri yaklaşık %3 daha az olduğu tespit edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, bulunduğu site içerisinde bulunan eğlen-dinlen alanları, günlük ihtiyaçların karşılanması için ticari yapılar, kapalı havuz, site içerisindeki peyzaj alanları, parklar, yürüyüş yolları gözlem evi ve fitness salonu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:47/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0631054033900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	MİMARİ	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sonu	M2 BİRİM DEĞER(TL)	BİRİM DEĞER(TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
1	A1	1	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-9,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	90.565.440,00	90.565.454,00
2	A1	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	140	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.300,00	67.186.700,00	67.186.667,00
3	A1	3	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	215	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	90.140.100,00	90.200.925,00
4	A1	4	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	139	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	90.140.100,00	90.200.925,00
5	A1	5	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-2,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	90.565.440,00	90.565.454,00
6	A1	12	1.Kat	Konut	3+1	Şehir	97	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	151,00%	642.000,00	647.040,00	62.762.880,00	62.762.897,00
7	A1	20	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	122	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	642.000,00	644.220,00	65.450.220,00	65.450.243,00
8	A1	21	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	150	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	642.000,00	648.930,00	86.375.600,00	86.420.306,00
9	A1	168	21.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	287	10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	131,00%	642.000,00	646.610,00	83.058.240,00	83.590.468,00
10	A2	1	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	134	0,00%	-4,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	86.984.760,00	86.810.607,60
11	A2	3	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	126	0,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	86.142.500,00	86.203.915,00
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	153	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.300,00	67.389.900,00	67.963.596,00
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-9,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	648.960,00	86.686.080,00	86.763.030,60
14	A2	7	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	0,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	648.960,00	86.686.080,00	86.763.030,60
15	A2	17	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	135	-10,00%	0,00%	5,00%	10,00%	103,00%	642.000,00	644.190,00	110.361.360,00	112.435.200,00
16	A3	1	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.315.980,00	67.815.599,00
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.315.980,00	67.815.599,00
18	A4	1	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	98,00%	642.000,00	643.260,00	86.085.840,00	86.651.490,00
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	208	-12,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	92,00%	642.000,00	638.940,00	633.948.480,00	632.055.680,00
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	92,00%	642.000,00	638.940,00	633.948.480,00	632.055.680,00
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	268	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	633.675.480,00	632.808.656,00
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	633.675.480,00	632.808.656,00
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.315.980,00	67.813.599,00
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.890.980,00	67.908.209,00
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	151	-6,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.300,00	67.389.900,00	67.963.596,00
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.830.980,00	67.909.209,00
27	A4	7	1.Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj+Şehir	164	-7,00%	0,00%	2,00%	2,00%	99,00%	642.000,00	643.260,00	68.790.240,00	66.817.742,40
28	A4	8	1.Kat	Konut	4,5+1	Mogan Gölü	168	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.858.800,00	67.329.360,00
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	208	-12,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	92,00%	642.000,00	638.940,00	633.948.480,00	632.055.680,00
30	A4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	92,00%	642.000,00	638.940,00	633.948.480,00	632.055.680,00
31	A4	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	633.675.480,00	632.808.656,00
32	A4	15	1.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	280	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	644.100,00	633.675.480,00	632.808.656,00
33	B1	1	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	90.565.440,00	90.565.454,00
34	B1	3	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	647.040,00	86.984.760,00	86.810.607,60
35	B1	4	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	139	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	90.140.100,00	90.200.925,00
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.300,00	67.389.900,00	67.963.596,00
37	B1	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	648.960,00	86.686.080,00	86.763.030,60
38	B1	8	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	648.960,00	86.686.080,00	86.763.030,60
39	B1	11	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	648.960,00	86.686.080,00	86.763.030,60
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	136	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	643.260,00	84.823.200,00	84.871.512,00
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	136	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	643.260,00	84.823.200,00	84.871.512,00
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	161	0,00%	-1,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	86.042.940,00	86.103.389,60
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	133	0,00%	-1,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	86.042.940,00	86.103.389,60
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-1,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	86.042.940,00	86.103.389,60
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-1,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	86.042.940,00	86.103.389,60
46	B1	20	4.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	129	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	642.000,00	648.900,00	68.940.900,00	68.008.308,00
47	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	133	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	644.520,00	65.475.990,00	65.540.719,60
48	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	133	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	644.520,00	65.475.990,00	65.540.719,60
49	B1	24	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	642.000,00	648.720,00	86.421.040,00	86.495.350,40
50	B1	156	19.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	135	-10,00%	0,00%	12,00%	10,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	110.113.680,00	111.130.320,00
51	B1	157	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	299	-10,00%	0,00%	13,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	646.020,00	86.766.680,00	86.692.296,00
52	B2	2	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.040,00	86.692.848,00	86.838.566,40
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	148	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.300,00	67.094.800,00	67.332.319,00
54	B2	4	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	86.142.500,00	86.203.915,00
55	B2	6	Zemin Kat+ 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	86.984.760,00	86.810.607,60
56	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	157	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.300,00	67.981.100,00	67.658.571,00
57	B2	12	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.056.000,00	67.124.640,00
58	B2	18	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	67.010.880,00	67.089.716,80
59	B2	26	3.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	67.307.200,00	67.379.272,00
60	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	67.314.840,00	67.399.048,00
61	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	160	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	86.565.600,00	86.631.456,00
62	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	139	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	647.040,00	86.142.500,00	86.203.915,00
63	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-9,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.040,00	86.565.440,00	86.565.454,00
64	B3	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	136	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	643.260,00	84.823.200,00	84.871.512,00
65	B3	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	86.042.940,00	86.103.389,60
66	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	142	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	642.000,00	648.720,00	86.421.040,00	86.495.350,40
67	B3	23	7.Kat	Konut	3+1	Şehir	131	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	645.360,00	65.579.280,00	65.635.872,80
68	B3	59	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	129	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	645.360,00	65.579.280,00	65.635.872,80
69	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	642.000,00	648.200,00	65.682.600,00	65.739.436,00
70	B3	95	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	642.000,00	648.200,00	65.682.600,00	65.739.436,00
71	B3	117	18.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	110.021.280,00	112.007.568,00
72	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.893.520,00	67.890.843,20
73	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	225	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	110.021.280,00	112.007.568,00
74	B3	141	26.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	431,6	-15,00%	0,00%	11,00%	8,00%	104,00%	642.000,00	643.260,00	67.893.520,00	67.890.843,20
75	B4	2	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	154	-6,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	646.200,00	67.307.200,00	67.379.272,00

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:0631054930900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ

BAĞ. NO	BLOK	D.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	Alan (emsal)yasi	Dubleks (emsal)yasi	Kat (emsal)yasi	Manzara (emsal)yasi	Toplam (emsal)ye Kat Sayısı	HAVİ BİRİM değeri(TL)	BİRİM değeri(TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
76	B4	3	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149	0,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	646.948,00	80.055.068,00	68.763.029,60
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	119	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.583,00	82.421.385,00	64.871.512,80
78	C2	10	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	122	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	644.520,00	85.435.560,00	68.348.448,00
79	C3	11	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	87.010.440,00	67.080.744,00
80	C3	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	125	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	643.590,00	85.307.580,00	65.349.405,00
81	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	86.062.500,00	68.292.000,00
82	C4	8	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	161	-5,00%	3,00%	15,00%	5,00%	132,00%	642.000,00	647.040,00	85.632.840,00	68.896.565,40
83	C4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Şehir	149	-5,00%	0,00%	2,00%	0,00%	97,00%	642.000,00	640.740,00	84.373.260,00	66.580.962,60
84	C5	11	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	148	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	85.666.020,00	68.263.620,00
85	C4	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	132	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.583,00	84.671.556,00	64.871.512,80
86	C4	116	3.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	135	-10,00%	0,00%	13,00%	10,00%	131,00%	642.000,00	646.920,00	87.334.200,00	612.817.680,00
87	D1	4	1.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	130	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.569.200,00	611.509.360,00
88	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	4+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	90.585.600,00	68.651.456,00
89	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	90.782.000,00	611.642.400,00
90	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	90.782.000,00	611.642.400,00
91	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	3,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.040,00	90.585.600,00	68.651.456,00
92	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.474.880,00	611.309.760,00
93	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.474.880,00	613.309.760,00
94	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	133	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	88.042.500,00	69.109.380,00
95	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	133	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	88.042.500,00	69.109.380,00
96	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.474.880,00	611.309.760,00
97	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.474.880,00	613.309.760,00
98	D2	11	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	129	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	642.000,00	643.680,00	85.372.560,00	65.426.368,80
99	D2	14	3.Kat	Konut	4+1	Şehir	129	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	642.000,00	643.680,00	85.372.560,00	65.426.368,80
100	D2	89	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	129	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	642.000,00	645.780,00	85.872.420,00	65.739.429,60
101	D2	92	13.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	225	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	89.313.000,00	613.909.800,00
102	D2	91	14.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	225	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	89.313.000,00	613.909.800,00
103	D2	105	20 Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	13,00%	10,00%	113,00%	642.000,00	646.620,00	89.743.560,00	613.897.296,00
104	D2	3	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.474.880,00	611.309.760,00
105	D3	5	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	83.474.880,00	613.309.760,00
106	D3	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	146	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	87.893.508,00	67.909.299,60
107	D3	9	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	87.726.960,00	67.832.328,80
108	D3	6	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	87.726.960,00	67.832.328,80
109	D4	0	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	184	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	87.732.400,00	67.304.724,00
110	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	180	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	87.950.000,00	67.320.560,00
111	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	184	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	85.848.000,00	66.066.960,00
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	263	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.630.658,00
113	D4	13	2.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	190	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	87.854.000,00	67.126.560,00
114	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.503.440,00	612.570.000,00
115	D4	15	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	0,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	613.255.040,00
116	D5	2	Bodrum Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	113	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	84.985.500,00	66.088.191,00
117	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	185	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	87.893.508,00	67.909.299,60
118	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	152	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	87.726.960,00	67.832.328,80
119	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	184	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	85.848.000,00	66.066.960,00
120	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	263	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	648.360,00	110.503.440,00	611.148.416,00
121	D5	12	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	611.065.000,00
122	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
123	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	613.710.690,00
124	D6	6	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	87.726.960,00	67.832.328,80
125	D6	11	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	648.360,00	110.503.440,00	611.148.416,00
126	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
127	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
128	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	180	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	87.854.000,00	67.126.560,00
129	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	184	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	87.732.400,00	67.304.724,00
130	E1	19	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
131	E1	20	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.503.440,00	612.570.000,00
132	E1	21	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	613.255.040,00
133	E1	22	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
134	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	180	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	642.000,00	642.840,00	85.720.000,00	66.767.200,00
135	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	180	-7,00%	0,00%	4,00%	5,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	85.854.400,00	66.912.144,00
136	E2	8	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
137	F	20	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
139	F	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
140	G	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
141	G	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
142	H2	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	180	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	642.000,00	642.840,00	85.720.000,00	66.767.200,00
143	H2	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	180	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	642.000,00	642.840,00	85.720.000,00	66.767.200,00
144	H2	18	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
145	H2	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.673.480,00	613.808.850,00
146	H2	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	613.255.040,00
147	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
148	H2	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	648.360,00	110.010.200,00	612.570.000,00
TOPLAM																

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara (K.D.V hariç) **1.170.648.108,00-TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sner Blv. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret Sicil No:230696 Mersis No:0231054938000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. NGT101 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 69 61 Fax:0312 467 69 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250698 Mersis No:0631054936000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9360

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 66 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250000 Mersis No:0611054525000019
Maltepe Vergi Dairesi 611 054 9309

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında gelir yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 160 TL/m² ile 200 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suar Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 87 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 250898 Mersis No:0631054938000610
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALANI	Alan İyileştirmesi	Dubleks Sınıflaması	Kat İyileştirmesi	Manzara İyileştirmesi	Toplam İyileştirme Katsayısı	Hesaplanan KİRA DEĞERİ (TL/M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	EKP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	160	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	31.440,00 ₺	377.280,00 ₺	/	5,10%	7.398.470,59 ₺
2	A1	2	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	29.986,25 ₺	359.835,00 ₺	/	5,10%	7.056.588,24 ₺
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
6	A1	12	2.Kat	87	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	17.052,00 ₺	204.624,00 ₺	/	5,10%	4.012.235,29 ₺
7	A1	20	3.Kat	129	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	23.698,75 ₺	284.385,00 ₺	/	5,10%	5.576.176,47 ₺
8	A1	21	3.Kat	132	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	126,00%	175,00 ₺	220,50 ₺	29.106,00 ₺	349.272,00 ₺	/	5,10%	6.848.470,59 ₺
9	A1	169	21.Kat	207	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	40.209,75 ₺	482.517,00 ₺	/	5,10%	9.461.117,65 ₺
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	194	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.436,50 ₺	329.238,00 ₺	/	5,10%	6.455.647,06 ₺
11	A2	9	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
12	A2	8	Zemin Kat	151	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	30.388,75 ₺	364.665,00 ₺	/	5,10%	7.150.294,12 ₺
13	A2	5	1. Kat	159	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	29.775,75 ₺	357.309,00 ₺	/	5,10%	7.006.058,82 ₺
14	A2	7	2.Kat	148	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.713,00 ₺	332.556,00 ₺	/	5,10%	6.520.705,88 ₺
15	A2	12	2.Kat	155	-10,00%	0,00%	5,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	28.481,25 ₺	341.775,00 ₺	/	5,10%	6.701.470,59 ₺
16	A2	3	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
17	A2	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
18	A2	7	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	2,00%	98,00%	175,00 ₺	171,50 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
19	A2	11	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	41.860,00 ₺	502.320,00 ₺	/	5,10%	9.849.411,76 ₺
20	A2	12	2.Kat-Çatı Katı	261	-12,00%	-2,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.021,00 ₺	504.252,00 ₺	/	5,10%	9.887.294,12 ₺
21	A2	13	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.135,00 ₺	529.620,00 ₺	/	5,10%	10.384.705,88 ₺
22	A2	14	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.474,50 ₺	533.694,00 ₺	/	5,10%	10.464.588,24 ₺
23	A4	2	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
24	A4	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.352,94 ₺
25	A4	4	Zemin Kat	153	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	30.791,25 ₺	369.495,00 ₺	/	5,10%	7.245.000,00 ₺
26	A4	5	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.352,94 ₺
27	A4	7	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	2,00%	98,00%	175,00 ₺	171,50 ₺	28.126,00 ₺	337.512,00 ₺	/	5,10%	6.617.882,35 ₺
28	A4	8	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	41.860,00 ₺	502.320,00 ₺	/	5,10%	9.849.411,76 ₺
30	A4	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-2,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.182,00 ₺	506.184,00 ₺	/	5,10%	9.925.176,47 ₺
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	272	-12,00%	-2,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
32	A4	15	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-5,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.813.941,18 ₺
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
36	B1	5	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	29.986,25 ₺	359.835,00 ₺	/	5,10%	7.056.588,24 ₺
37	B1	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.908,25 ₺	334.899,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
38	B1	8	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.908,25 ₺	334.899,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
39	B1	10	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.908,25 ₺	334.899,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	152	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.179,00 ₺	302.148,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	152	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.179,00 ₺	302.148,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	152	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.179,00 ₺	302.148,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	152	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.179,00 ₺	302.148,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
46	B1	20	4.Kat	123	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	24.753,75 ₺	297.045,00 ₺	/	5,10%	5.824.411,76 ₺
47	B1	21	4.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	175,00 ₺	185,50 ₺	22.816,50 ₺	273.798,00 ₺	/	5,10%	5.368.588,24 ₺
48	B1	22	4.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	175,00 ₺	185,50 ₺	22.816,50 ₺	273.798,00 ₺	/	5,10%	5.368.588,24 ₺
49	B1	25	4.Kat	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	175,00 ₺	203,00 ₺	26.796,00 ₺	321.552,00 ₺	/	5,10%	6.304.941,18 ₺
50	B1	106	19.Kat	395	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	47.340,00 ₺	568.680,00 ₺	/	5,10%	11.151.529,41 ₺
51	B1	107	24.Kat	359	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	40.498,15 ₺	486.178,80 ₺	/	5,10%	9.533.879,61 ₺
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	161	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
53	B2	3	Zemin Kat	146	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	29.552,50 ₺	354.630,00 ₺	/	5,10%	6.955.529,41 ₺
54	B2	4	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
55	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	134	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.436,50 ₺	329.238,00 ₺	/	5,10%	6.455.647,06 ₺
56	B2	8	Zemin Kat	157	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	31.596,25 ₺	379.155,00 ₺	/	5,10%	7.434.411,76 ₺
57	B2	10	1.Kat	161	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.469,00 ₺	353.628,00 ₺	/	5,10%	6.933.647,06 ₺
58	B2	18	2.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	29.211,00 ₺	350.532,00 ₺	/	5,10%	6.873.176,47 ₺
59	B2	26	3.Kat	156	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	30.030,00 ₺	360.360,00 ₺	/	5,10%	7.065.882,35 ₺
60	B2	28	4.Kat	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	103,00%	175,00 ₺	180,25 ₺	28.840,00 ₺	346.080,00 ₺	/	5,10%	6.785.294,12 ₺
61	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
62	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	135	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.593,75 ₺	331.125,00 ₺	/	5,10%	6.492.058,82 ₺
63	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
64	B3	9	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
65	B3	12	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.179,00 ₺	302.148,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
66	B3	15	4.Kat	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	175,00 ₺	203,00 ₺	26.796,00 ₺	321.552,00 ₺	/	5,10%	6.304.941,18 ₺
67	B3	30	7.Kat	132	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	175,00 ₺	189,00 ₺	23.247,00 ₺	278.964,00 ₺	/	5,10%	5.469.882,35 ₺
68	B3	39	9.Kat	123	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	175,00 ₺	189,00 ₺	23.247,00 ₺	278.964,00 ₺	/	5,10%	5.469.882,35 ₺
69	B3	68	32.Kat	125	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	23.677,50 ₺	284.130,00 ₺	/	5,10%	5.573.176,47 ₺
70	B3	68	33.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	23.677,50 ₺	284.130,00 ₺	/	5,10%	5.573.176,47 ₺
71	B3	117	20.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	41.763,75 ₺	501.165,00 ₺	/	5,10%	9.826.764,71 ₺
72	B3	119	20.Kat	168	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	175,00 ₺	199,50 ₺	32.718,00 ₺	392.616,00 ₺	/	5,10%	7.698.352,94 ₺
73	B3	132	21.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	41.763,75 ₺	501.165,00 ₺	/	5,10%	9.826.764,71 ₺
74	B3	141	26.Kat	451,6	-15,00%	0,00%	11,00%	8,00%	104,00%	175,00 ₺	182,00 ₺	78.551,30 ₺	942.615,60 ₺	/	5,10%	18.482.695,29 ₺
75	B4	2	Zemin Kat	154	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	30.992,50 ₺	371.910,00 ₺	/	5,10%	7.292.352,94 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 31 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0531004036000010
Mutepa Vergi Dairesi 031 054 9380

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	N.B. BRÜT ALANI	Alan Şerefiyesi	Cephesi Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Katsayısı	Hasılat Bazlı Kira Endeksi (TL/M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP ORANI	PİYASA DEĞERİ
76	B4	3	1.Kat	169	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.000,25 ₺	324.003,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-1,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
78	C2	12	4.Kat	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	105,00%	175,00 ₺	183,50 ₺	22.816,50 ₺	273.798,00 ₺	/	5,10%	5.369.764,71 ₺
79	C3	31	1.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	29.211,00 ₺	350.532,00 ₺	/	5,10%	6.872.176,47 ₺
80	C3	27	2.Kat-3.Kat	126	0,00%	-1,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	21.829,50 ₺	261.954,00 ₺	/	5,10%	5.136.352,94 ₺
81	C4	2	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	+3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
82	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	161	-5,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.932,00 ₺	/	5,10%	6.507.588,24 ₺
83	C4	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	0,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	24.282,75 ₺	302.511,00 ₺	/	5,10%	5.931.235,29 ₺
84	C4	11	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.999,25 ₺	334.803,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
85	C4	15	3.Kat-4.Kat	116	0,00%	-1,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
86	C3	126	20.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	131,00%	175,00 ₺	154,25 ₺	33.268,75 ₺	504.165,00 ₺	/	5,10%	9.826.764,71 ₺
87	D2	4	1.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
88	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.420.470,59 ₺
89	D2	2	Zemin Kat	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	40.425,00 ₺	485.100,00 ₺	/	5,10%	9.511.764,71 ₺
90	D2	3	Zemin Kat	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	40.425,00 ₺	485.100,00 ₺	/	5,10%	9.511.764,71 ₺
91	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.420.470,59 ₺
92	D2	5	1.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
93	D2	6	1.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
94	D2	7	1.Kat-2.Kat	220	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	103,00%	175,00 ₺	180,25 ₺	39.655,00 ₺	475.860,00 ₺	/	5,10%	9.326.470,59 ₺
95	D2	8	1.Kat-2.Kat	197	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	37.577,75 ₺	450.933,00 ₺	/	5,10%	8.840.058,82 ₺
96	D2	9	2.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
97	D2	10	2.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
98	D2	11	3.Kat	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	175,00 ₺	182,00 ₺	22.386,00 ₺	268.632,00 ₺	/	5,10%	5.267.294,12 ₺
99	D2	14	3.Kat	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	175,00 ₺	182,00 ₺	22.386,00 ₺	268.632,00 ₺	/	5,10%	5.267.294,12 ₺
100	D2	69	12.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	23.677,50 ₺	284.130,00 ₺	/	5,10%	5.571.176,47 ₺
101	D2	70	13.Kat	215	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	130,00%	175,00 ₺	227,50 ₺	48.912,50 ₺	586.950,00 ₺	/	5,10%	11.508.823,53 ₺
102	D2	81	14.Kat	215	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	130,00%	175,00 ₺	227,50 ₺	48.912,50 ₺	586.950,00 ₺	/	5,10%	11.508.823,53 ₺
103	D2	104	20.Kat	209	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	131,00%	175,00 ₺	229,25 ₺	47.913,25 ₺	574.959,00 ₺	/	5,10%	11.273.705,88 ₺
104	D3	2	1.Kat	216	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
105	D3	5	2.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
106	D4	2	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.852,94 ₺
107	D4	3	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
108	D4	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
109	D4	8	1.Kat	154	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	28.285,50 ₺	361.626,00 ₺	/	5,10%	7.090.588,24 ₺
110	D4	9	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
111	D4	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.700,00 ₺	344.400,00 ₺	/	5,10%	6.753.941,18 ₺
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	263	-12,00%	-5,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.634,25 ₺	535.611,00 ₺	/	5,10%	10.494.588,24 ₺
113	D4	13	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
114	D4	14	4.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
115	D4	15	2.Kat-Çatı Katı	260	-13,00%	-4,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.812.941,18 ₺
116	D5	2	Bodrum Kat	116	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	21.321,00 ₺	255.852,00 ₺	/	5,10%	5.017.694,12 ₺
117	D5	5	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.352,94 ₺
118	D5	6	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
119	D5	7	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.700,00 ₺	344.400,00 ₺	/	5,10%	6.753.941,18 ₺
120	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.182,00 ₺	506.184,00 ₺	/	5,10%	9.925.176,47 ₺
121	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	260	-13,00%	-4,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	41.860,00 ₺	502.320,00 ₺	/	5,10%	9.849.411,76 ₺
122	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	3,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.474,50 ₺	533.694,00 ₺	/	5,10%	10.464.588,24 ₺
123	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-4,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.135,00 ₺	529.620,00 ₺	/	5,10%	10.384.705,88 ₺
124	D6	4	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.623,25 ₺	390.759,00 ₺	/	5,10%	7.583.705,88 ₺
125	D6	33	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.182,00 ₺	506.184,00 ₺	/	5,10%	9.925.176,47 ₺
126	D6	34	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
127	D6	35	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	46.308,50 ₺	555.702,00 ₺	/	5,10%	10.896.117,65 ₺
128	E1	5	1.Kat	163	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
129	E1	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	30.135,00 ₺	361.620,00 ₺	/	5,10%	7.090.588,24 ₺
130	E1	19	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
131	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
132	E1	21	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.812.941,18 ₺
133	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	46.308,50 ₺	555.702,00 ₺	/	5,10%	10.896.117,65 ₺
134	E2	4	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.000,00 ₺	336.000,00 ₺	/	5,10%	6.588.235,29 ₺
135	E2	8	2.Kat	169	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	30.940,00 ₺	343.720,00 ₺	/	5,10%	9.720.000,00 ₺
136	E2	9	6.Kat-Çatı Katı	260	-11,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
137	F	20	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	46.308,50 ₺	555.702,00 ₺	/	5,10%	10.896.117,65 ₺
139	F	31	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
140	G	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
141	G	29	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
142	H1	4	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.000,00 ₺	336.000,00 ₺	/	5,10%	6.588.235,29 ₺
143	H1	8	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.000,00 ₺	336.000,00 ₺	/	5,10%	6.588.235,29 ₺
144	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	260	-13,00%	-4,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
145	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
146	H1	23	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.812.941,18 ₺
147	H2	28	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
148	H2	32	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
TOPLAM												1.877.700,45 ₺	58.532.405,40 ₺			1.147.694.328,59 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~1.147.694.223,53** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 09 34
www.nkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631854936900016
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bağımsız bölümler için aylık birim kira değeri 160 TL/m² ile 200 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan şerefiye çalışması ayrıntıları raporun ilgili yerlerinde verilmiştir. Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların kullanım alanları, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazlar hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazların mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmakta olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda mesken nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

Yapılan detaylı pazar araştırması sonucunda satılık emsallerin daha sağlıklı olması dolayısıyla nihai değer takdirinin pazar yaklaşımına göre verilmesi uygun bulunmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kaydı ile ilgili bilgiler raporun 3.3 başlığı altında verilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
T.Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0831858800000010
Mal Hizmet Vergi Dairesi 4670 054 9149

6.6 **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0621054035500010
Maltepe Vergi Dairesi 621 054 9389

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 ada 1 parselde yer alan 148 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir ile bölgesindeki konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.170.648.000,00-TL** ve Yazıyla; **Bir Milyar Yüz Yetmiş Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.287.463.909,20-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27,3767 dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Recı Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bnr.Cd. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.nkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250856 Mersis No:0681854038000019
Maltepe Vergi Dairesi 681 854 4389

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 4.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250086 Mersis No:0631054936000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	937016764
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	16/1532
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Bina/Bölüm:	D5/2.KAT-ÇATI KATI/14
Arsa Pay/Paydası:	197/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

	meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/08/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 16:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350476050	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Kat İrtifakı Tesisi 20-07-2016 14040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Cemal Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:0631084033900010
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9389

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850036) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 98GA2u6O_AI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256606 Mersis No:0531054038900010
Maltepe Vargi Dairesi 631 054 9389

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nin 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahallcleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Oluru ile onaylanan *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile muhtevi olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Oluru ile onaylanan *Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-9089-D52283727308 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sakil Caddesi No: 3 PK 06565
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için: Büşra DURSUNAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0231054938000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1,40, Yençok:26 Kat olduğu,

g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 81ED0955-6EB9-4743-9089-D822837217D6 Doğrulama Adresi: https://www.nevsehir.bel.tr/gelbelge-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 5 PK:50105
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256696 Mersis No:0831054193400010
Mellepe Vergi Dairesi 624 054 9389



T.C.
BOLVADİN BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR DURUMU

03.ob.2018 tarih ve 8-1 nolu encümen kararı ile imar Cadı Lisesi Sokak açılış ve imar dışı yapılmıştır

03.ok.2018
Sayı: 150/15

KROKİ EKTEDİR





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sana Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0631654936300010
Maltepe Vergi Dairesi 631 654 9389

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
☐ TAPUDA KALACAK SURET
☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

1.KISIM MİMARİ PROJE
(Tamamı 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21/01/2014 TARİH 116/14 SAYILI
VOL KOTU		06/01/2015 TARİH 06/15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22-Ocak-2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BİYANI		22/01/2015 TARİH 03421 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
	Selçuk TURŞAKÖZ	23-Ocak-2015

İŞ BU PLANDA YAZILI OLMAYAN HUSUSLAR; AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLİRKEN İLGİLİ İŞ KANUNUNDA ÖNGÖRÜLEN HÜKÜMLERİN UYGULANMASINDA ESAS ALINACAKTIR.

- 3.00 M.Yİ GEÇEN İNŞAAT DUYARLILIKLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE DUYARLILIK ÖLÇÜMÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA PROJESİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA TAKİP SİSTEMİ PROJESİ HAZIRLANACAKTIR.

Mimar Meliha TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanılığı beyan edilen bu projenin, yapının konuluğu şartlara uygunluğundan, dikeltilerek ve imza edilmesinin yetkisi sahibi ait olmak, aplikasyon ve yapılış doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, şartlara uygunluğu sonrasında oluşabilecek uygunsuzluklar herhangi bir zarar doğurmaya meydan vermeyecek şekilde kesin mesafeler veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde kalacak olumlu kayıtla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Bk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:0031654933200039
Maltepe Vergi Dairesi 031 654 9339

KONU:	PAFTA 2 : C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6 G, H1, H2, R6 BLOKLAR MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	002
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

- ☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
- ☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
- ☐ TAPUDA KALACAK SURET
- ☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

ADA	111328
PARSEL	1
MAHALLESİ	Hacılar

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI	21 / 02 / 2014 TARİH 116 / 14 SAYILI
YOL KOTU	06 / 01 / 2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU	22 Ocak 2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI	27/01/2015 TARİH 03629 SAYILI
VEKALETNAME	Vekaletler

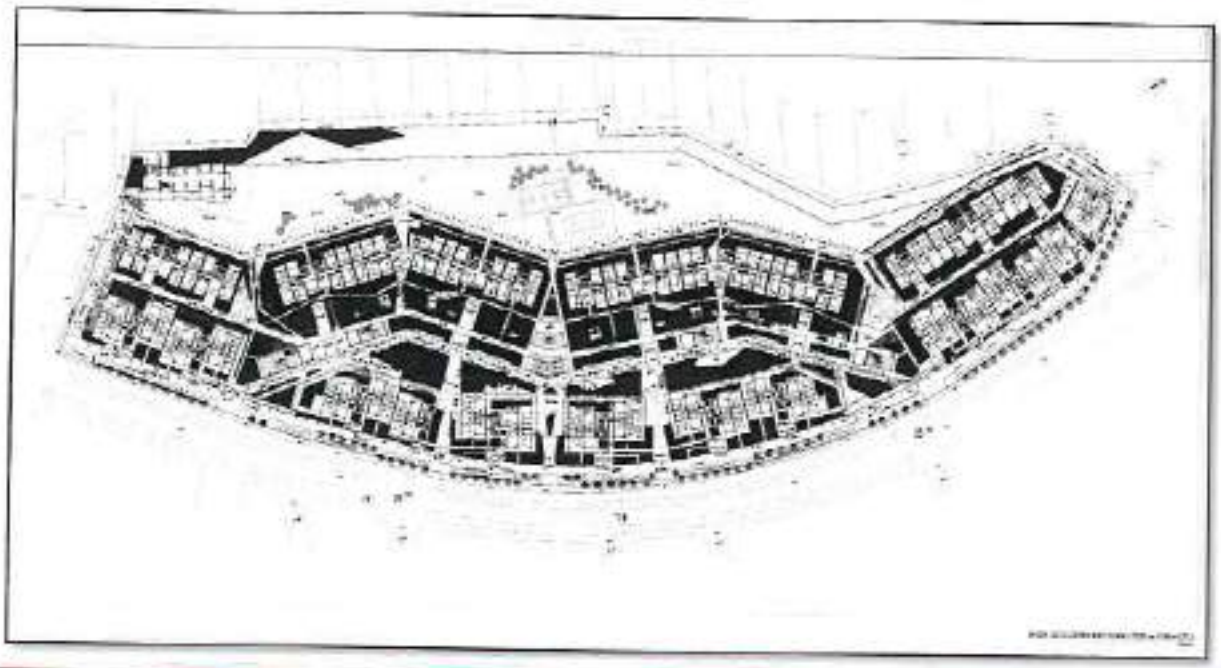
MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

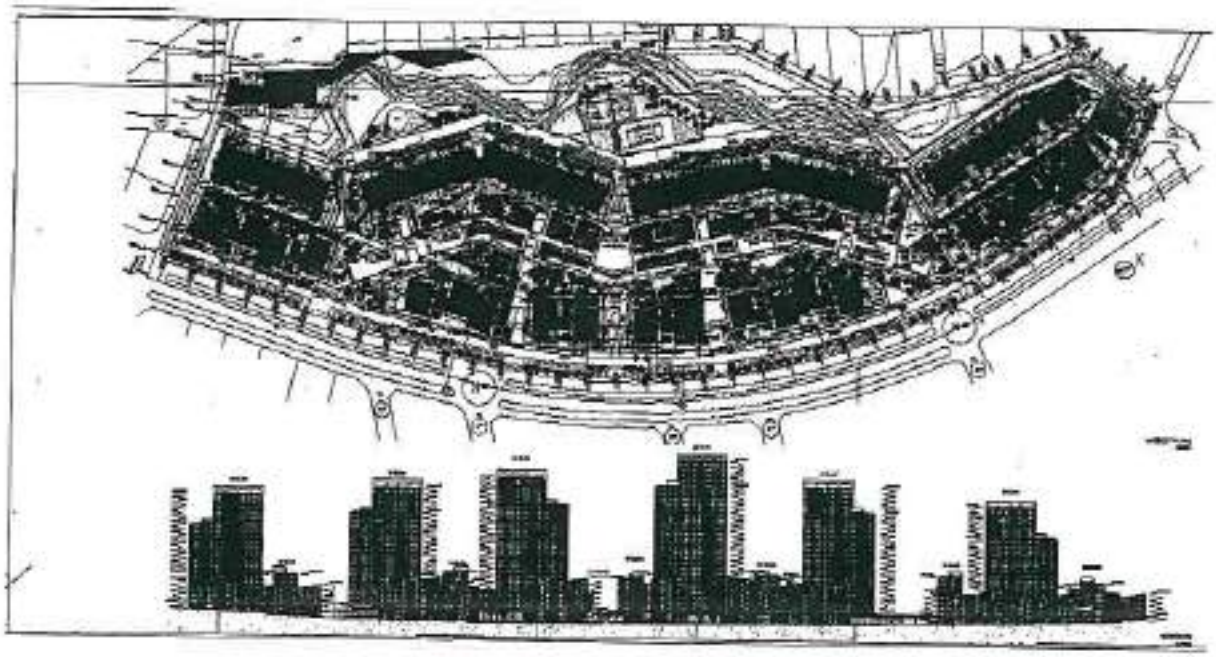
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
... / ... / ...	... / ... / ...	29 Ocak 2015
	Selçuk TURŞAKOZ İmar Müdürü	

- BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLİP, KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİ OLUR.
- 2.00 M Yİ GEÇEN İNŞAAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İNŞAAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA İSKELE PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

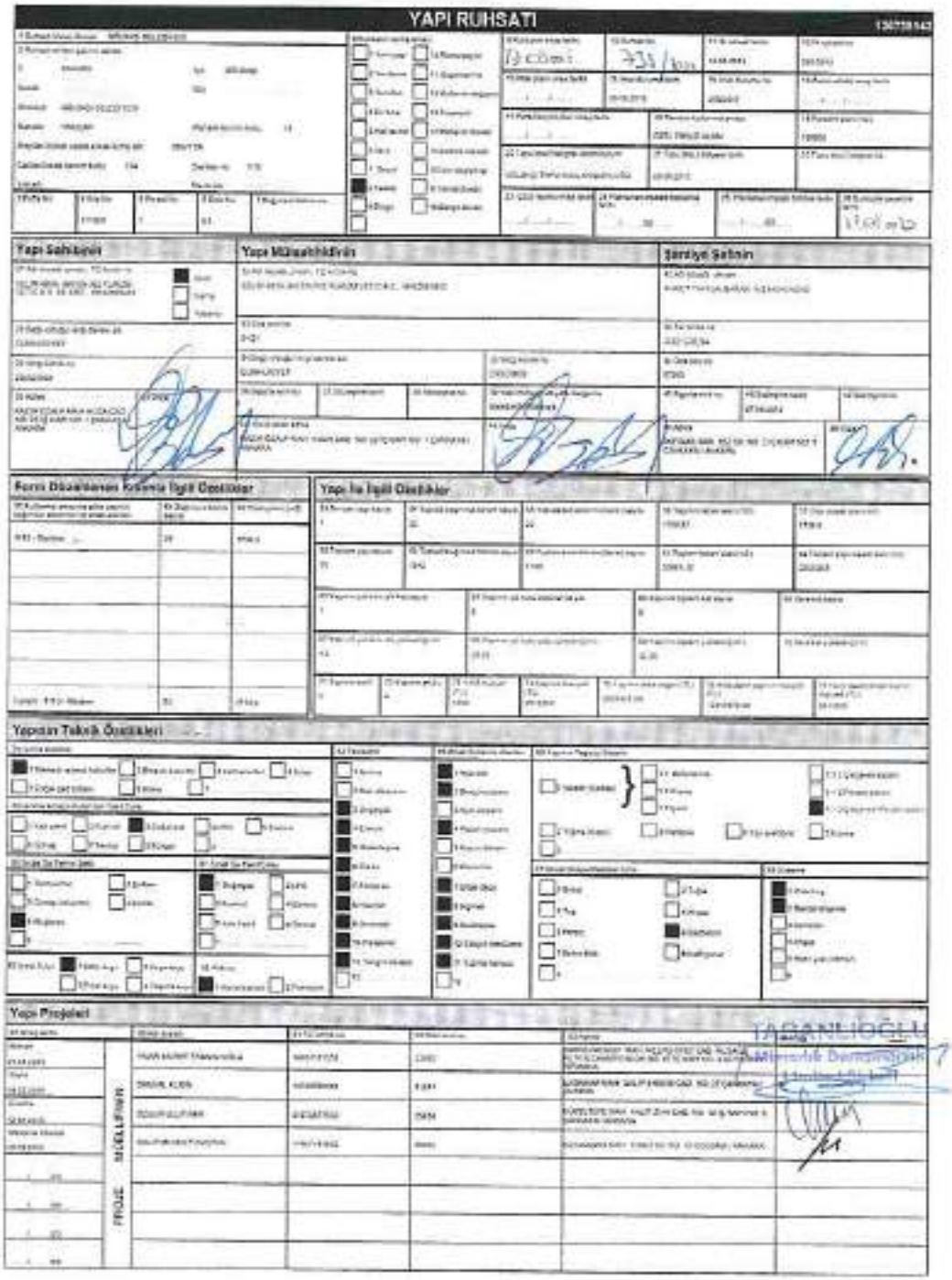
Mimar Melikan TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 25... Mersis No:0631054933000019
Maltepe Vergi Dairesi 211 054 9389





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıf 38. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 53 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256686 Mersis No:0834054833900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389



YAPI RUHSATI

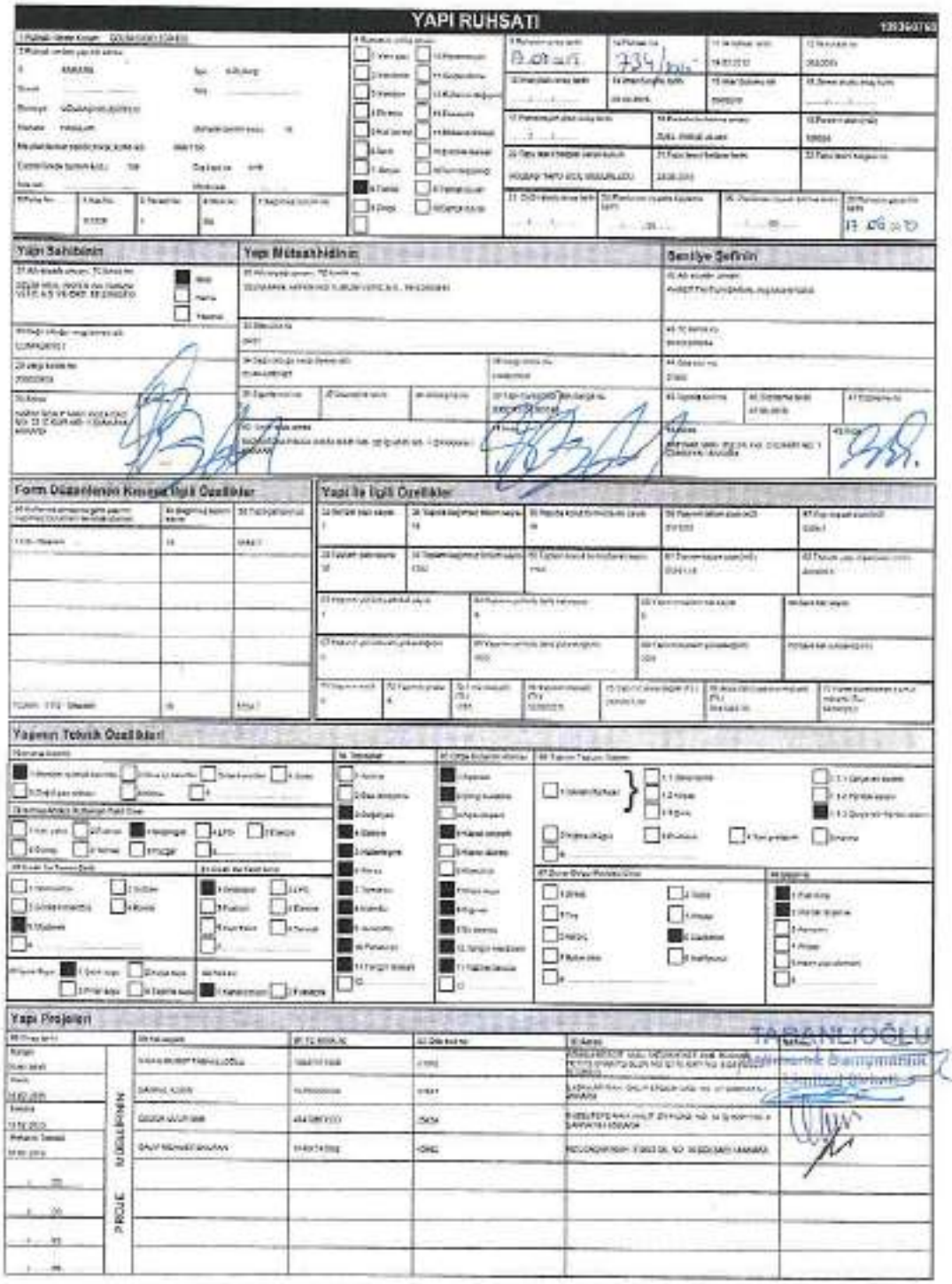
Yapı Sahibi

Yapı Müteahhidi

Şantiye Şefi

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Barur Sk. No:19/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 51 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 250696 Mersis No:0931054103000010
Maltepe Vergi Dairesi 931 054 9369



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmen İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

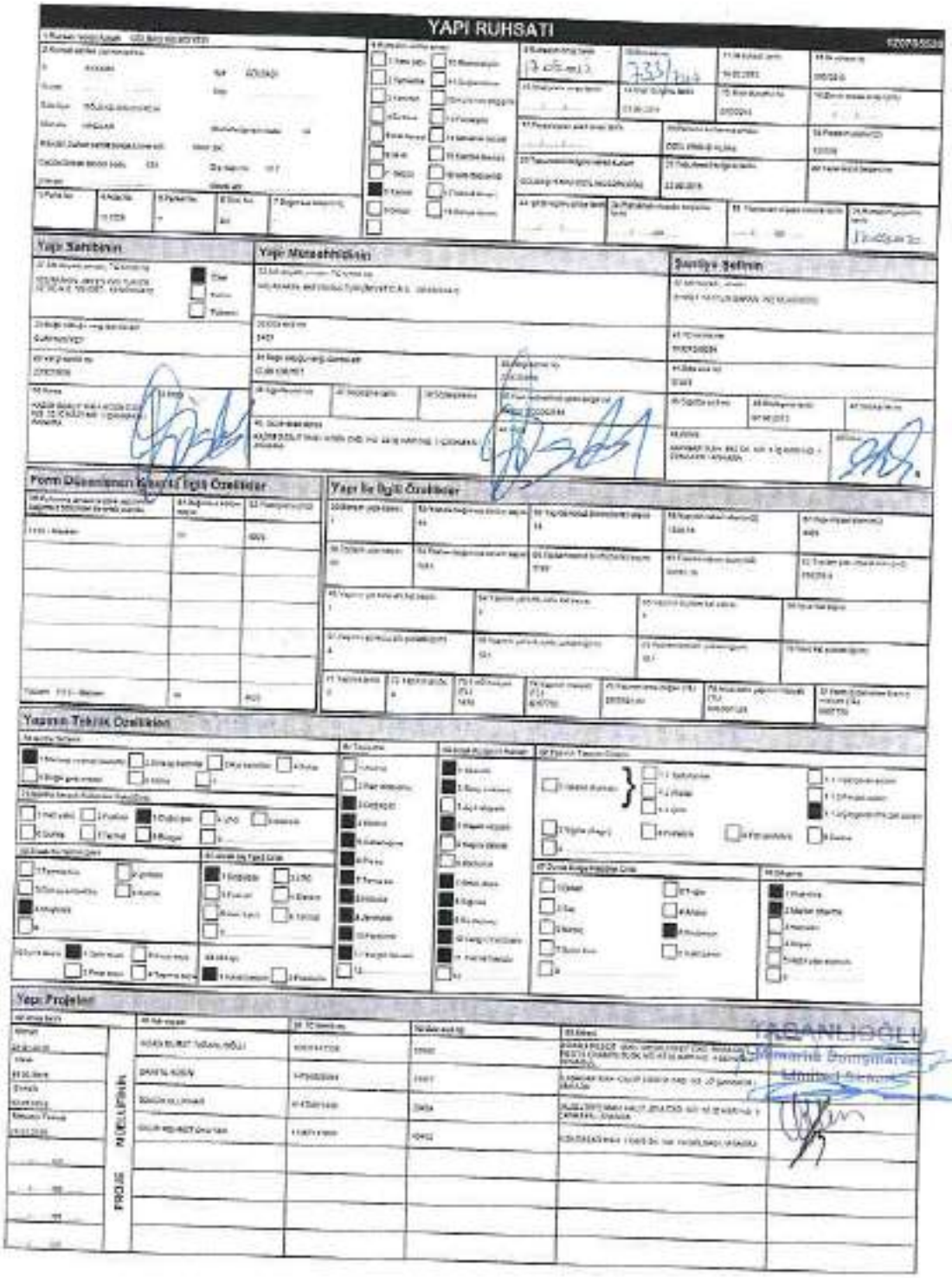
Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

TARANLIOĞLU

Mühendislik Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 01 Fax:0312 467 09 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250690 Mersis No:0631054033000
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmi İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

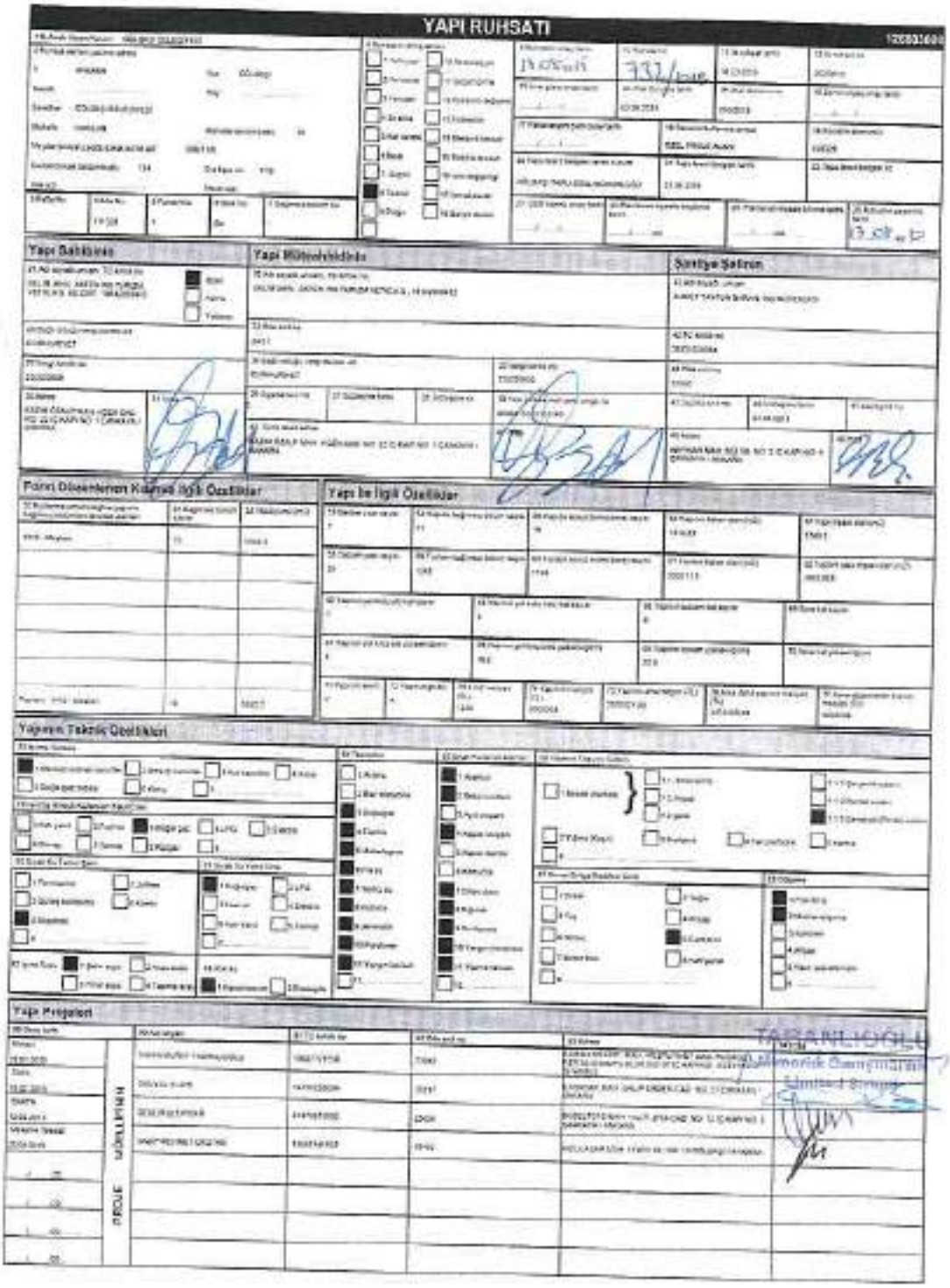
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

YEŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Seyir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 61 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:266656 Mersis No:0631054358000059
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9359



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibine

Yapı Müteahhidine

Şantiye Şefine

Parsel Düzenlemesi Konusuna İlişkin Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

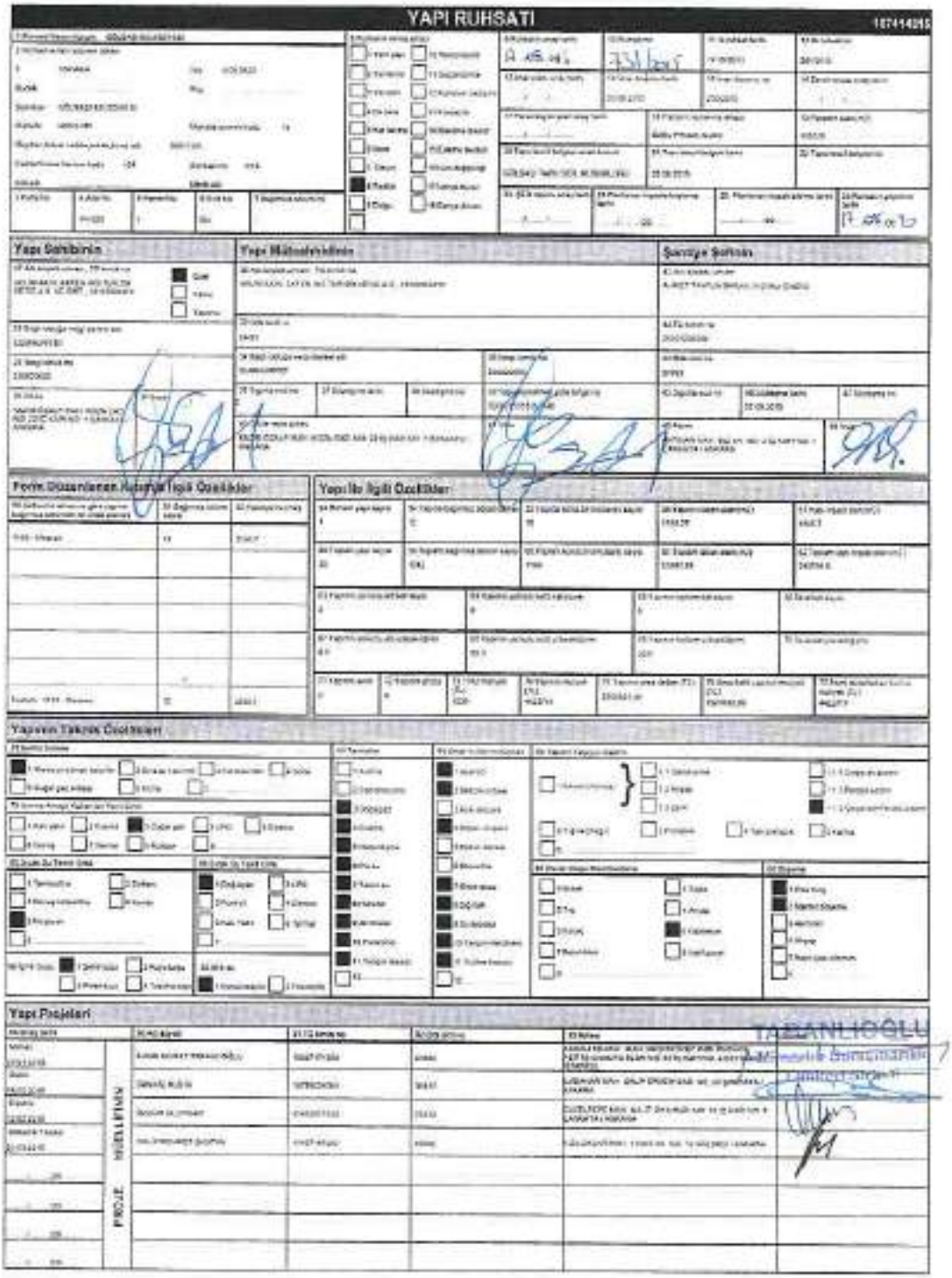
PROJE MÜELLİFİNİN

TASARIM HOĞLU

Mimarlık Danışmanlık

Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831054538000019
Maltepe Vergi Dairesi 431 054 9589



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı Müteahhidinin Adına Teşkil Edilen Ortaklıklar

Yapı ile İlgili Özellikler

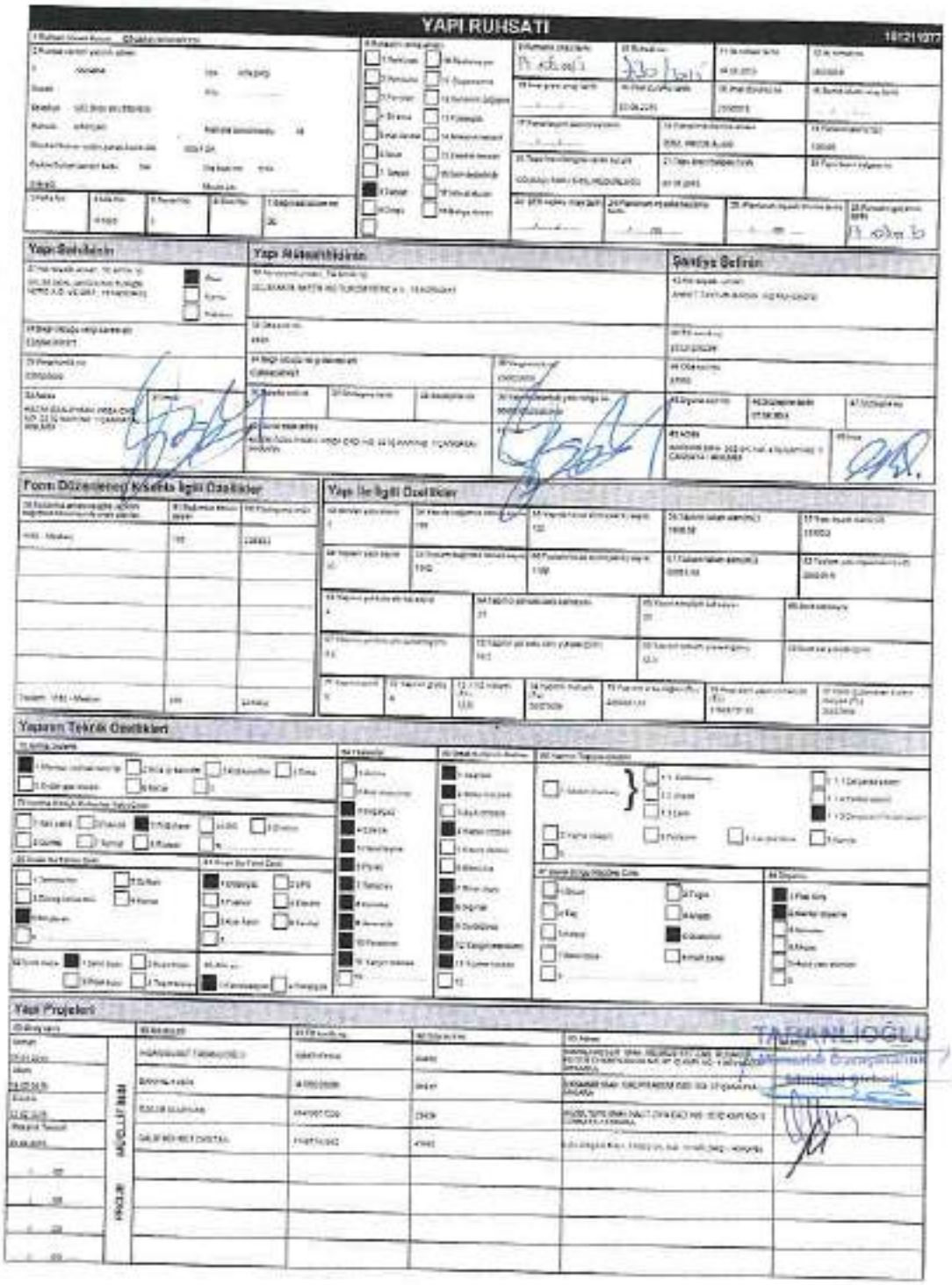
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE HAZIRLAYAN

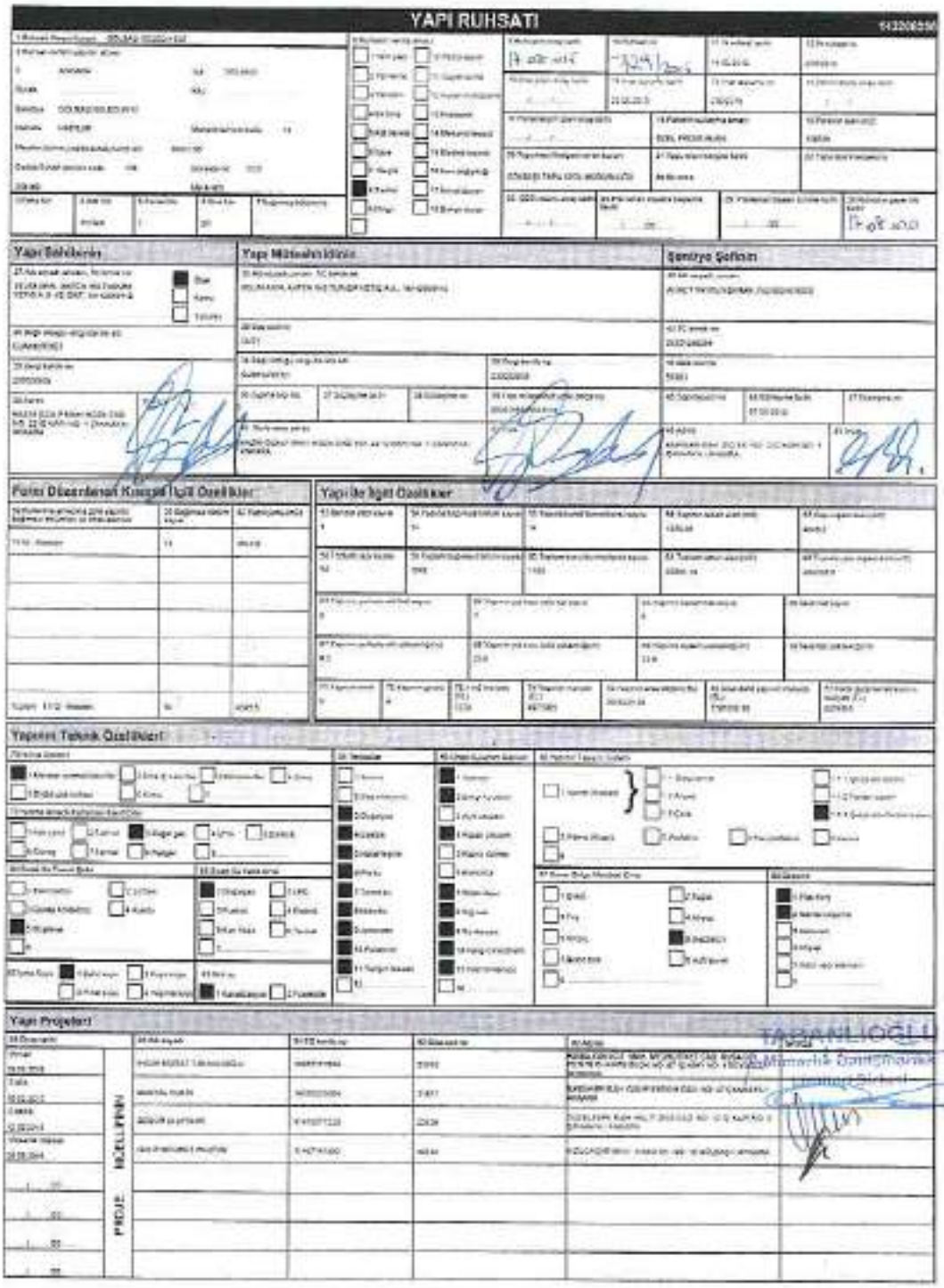
TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehr Sk. No:17/H Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 01 Fax:0312 487 00 34
www.nkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256000 Mersis No:0031054310900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şmr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266696 Mersis No:0631954031900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 954 9269

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631854931900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3388



YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhidinin

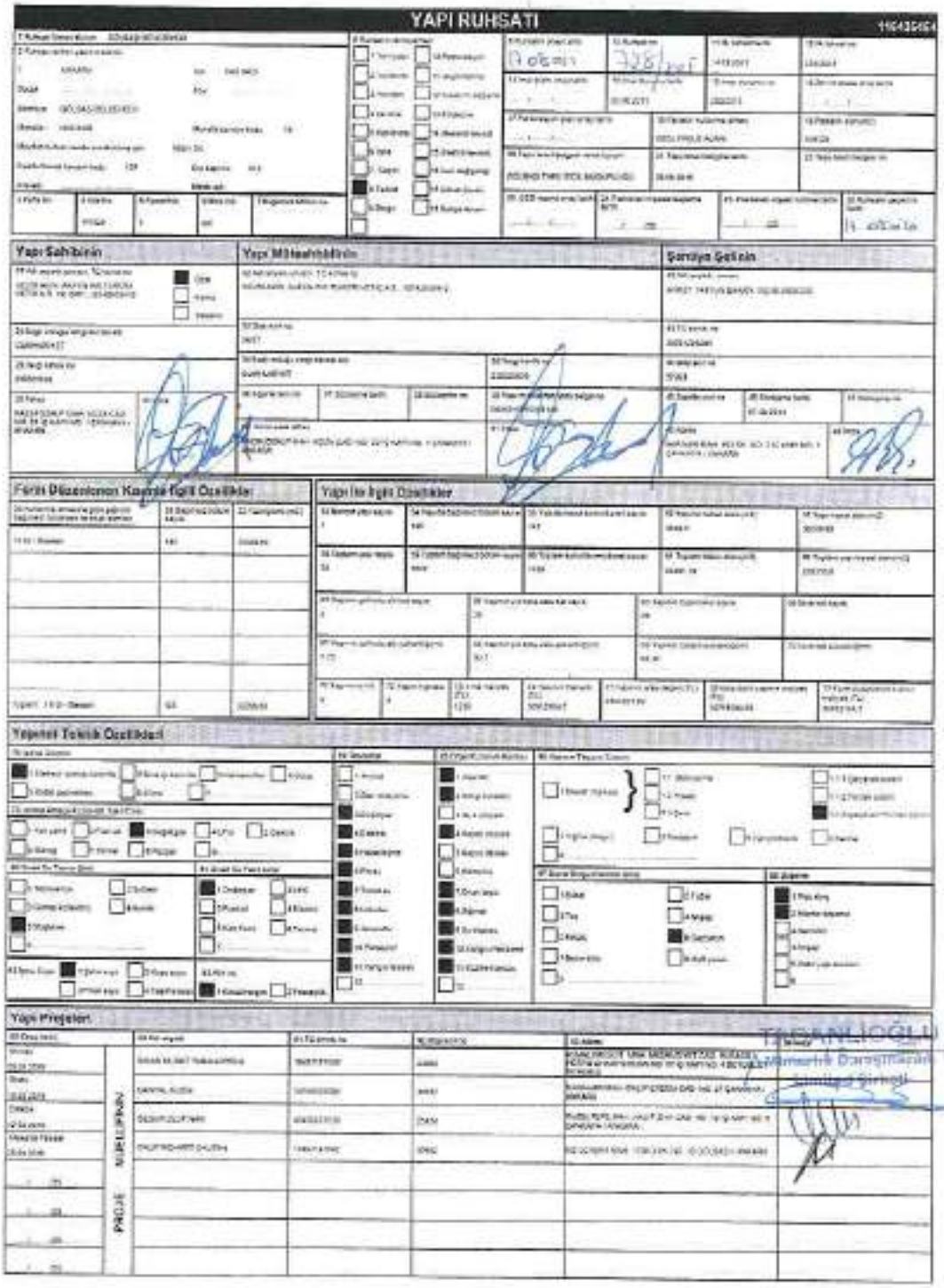
Şantiye Şefinin

Parti Dikenlerini Kontrol İçin Özellikler

Yapıyla İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenn Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

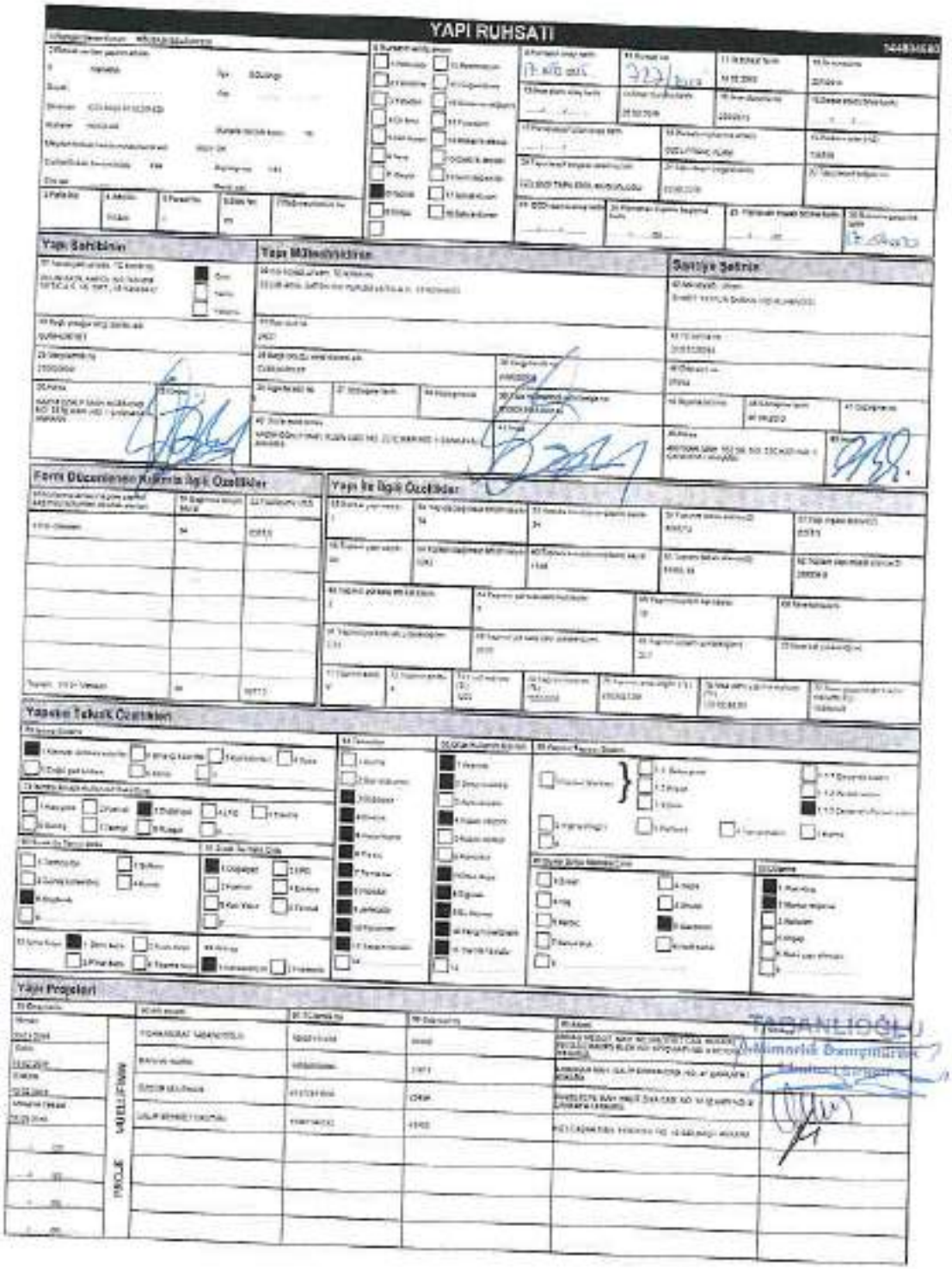
PROJE SORUMLUSUNUN

TAŞANLIOĞLU

Mimarlık Danışmanlık

İmza Sirküleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıl Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266696 Mersis No:0631004539900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişilerle İlgili Özellikler

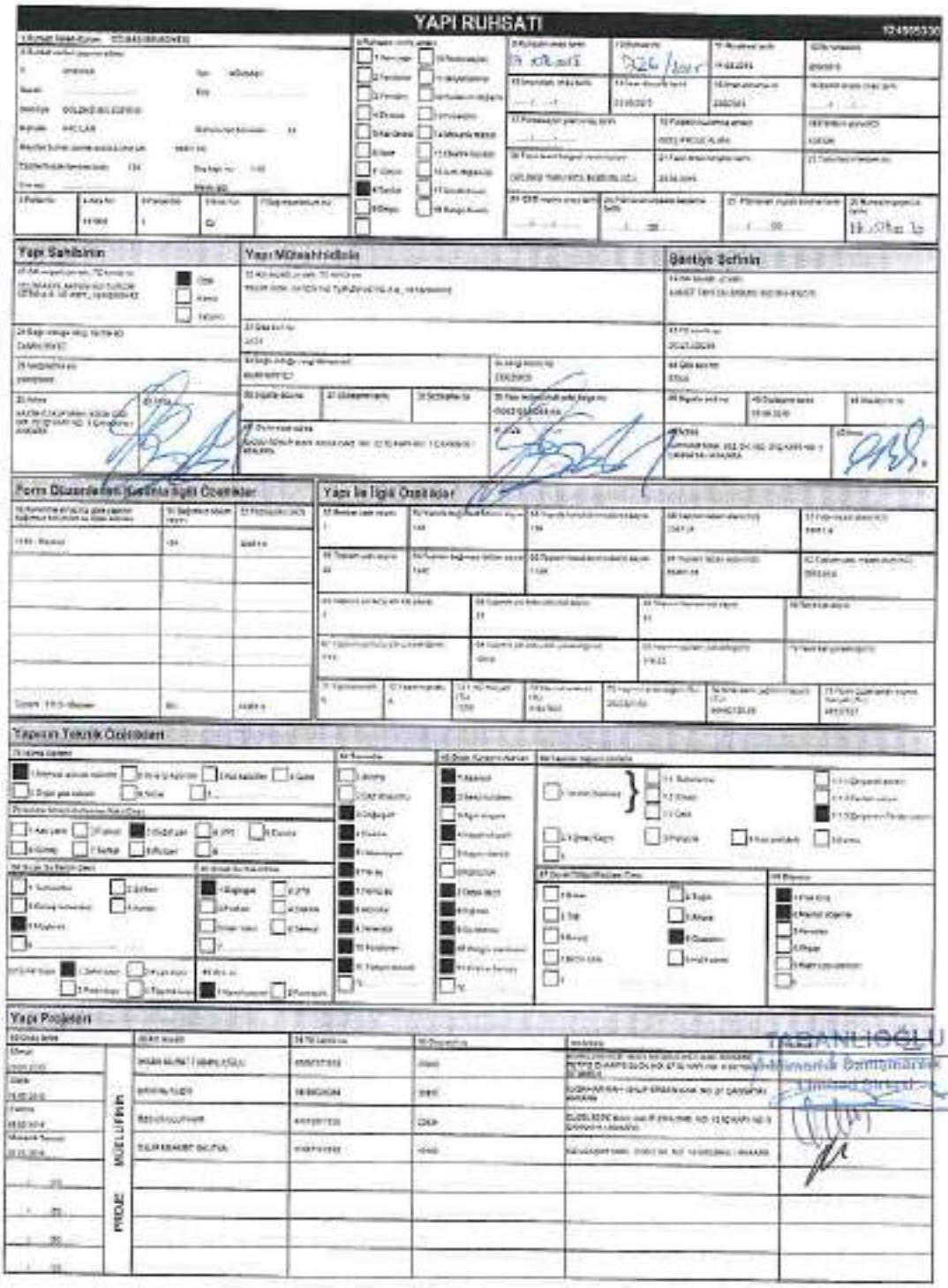
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıdan Tahsis Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU Mühendislik Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.nkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:260690 Mersis No:0631056938600019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

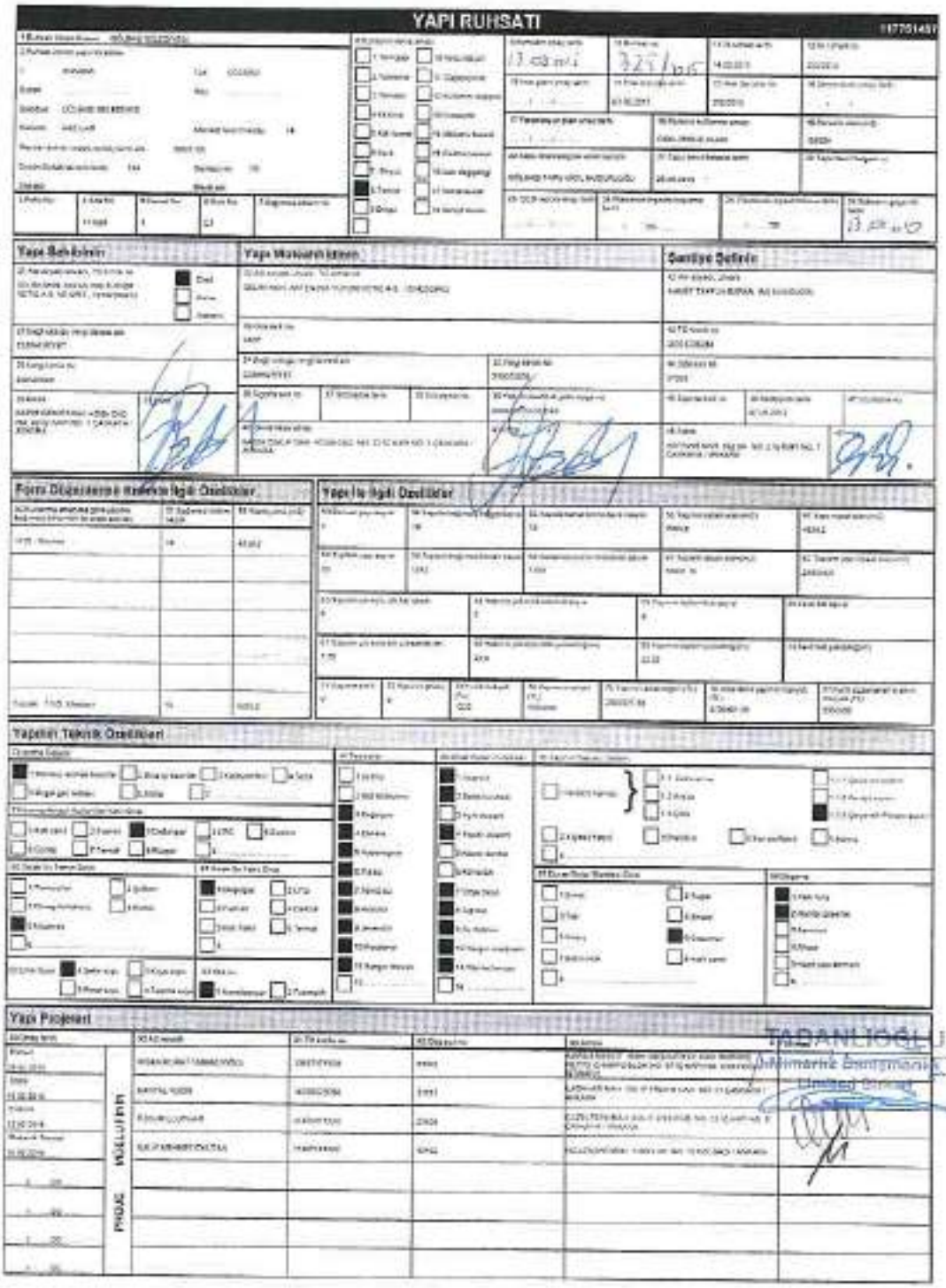
Form Düzenlenen Gayrimenkule İlişkin Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

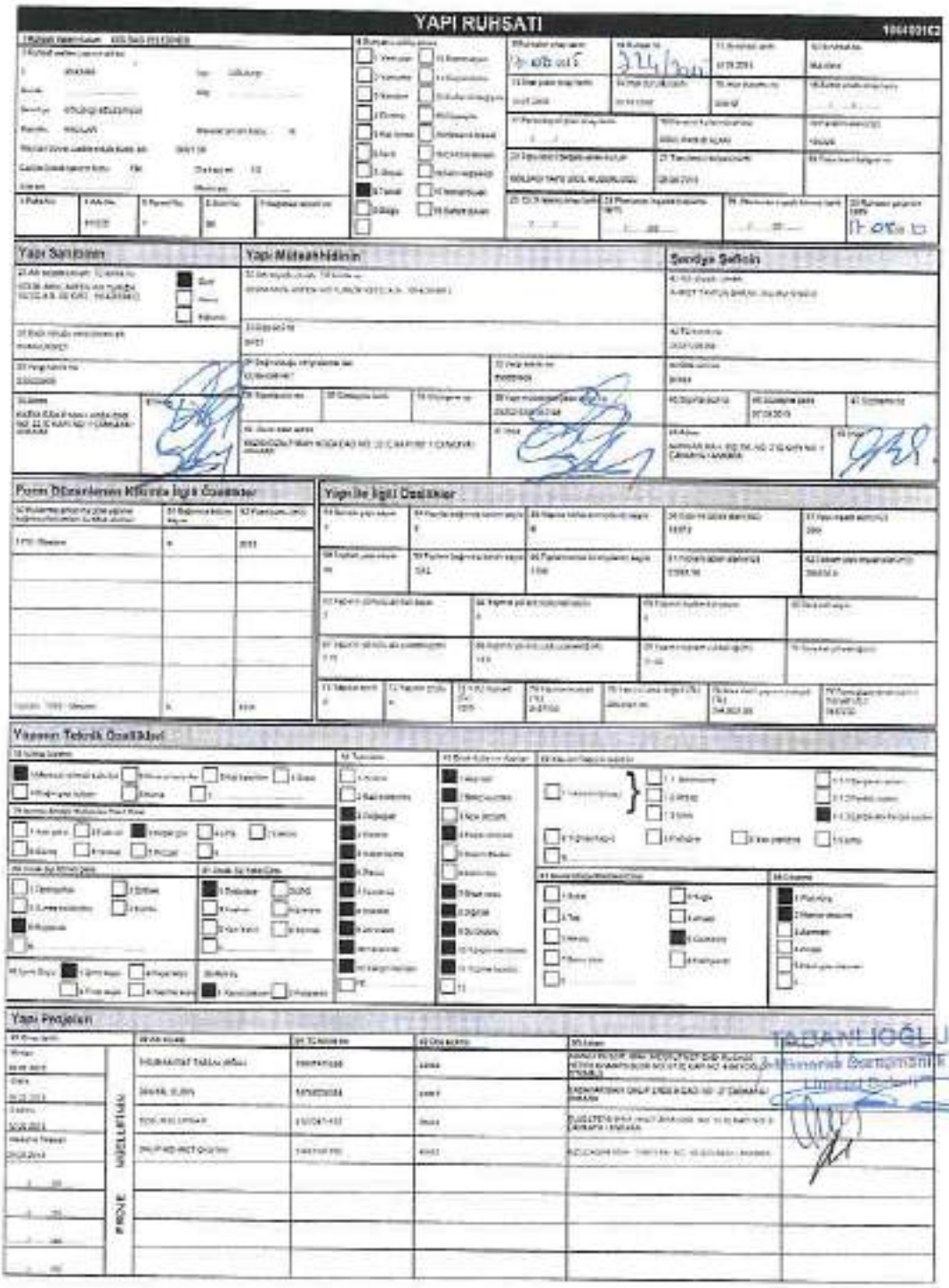
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinc Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250836 Mersis No:0031004036000019
Maltepe Vergi Dairesi 054 9389



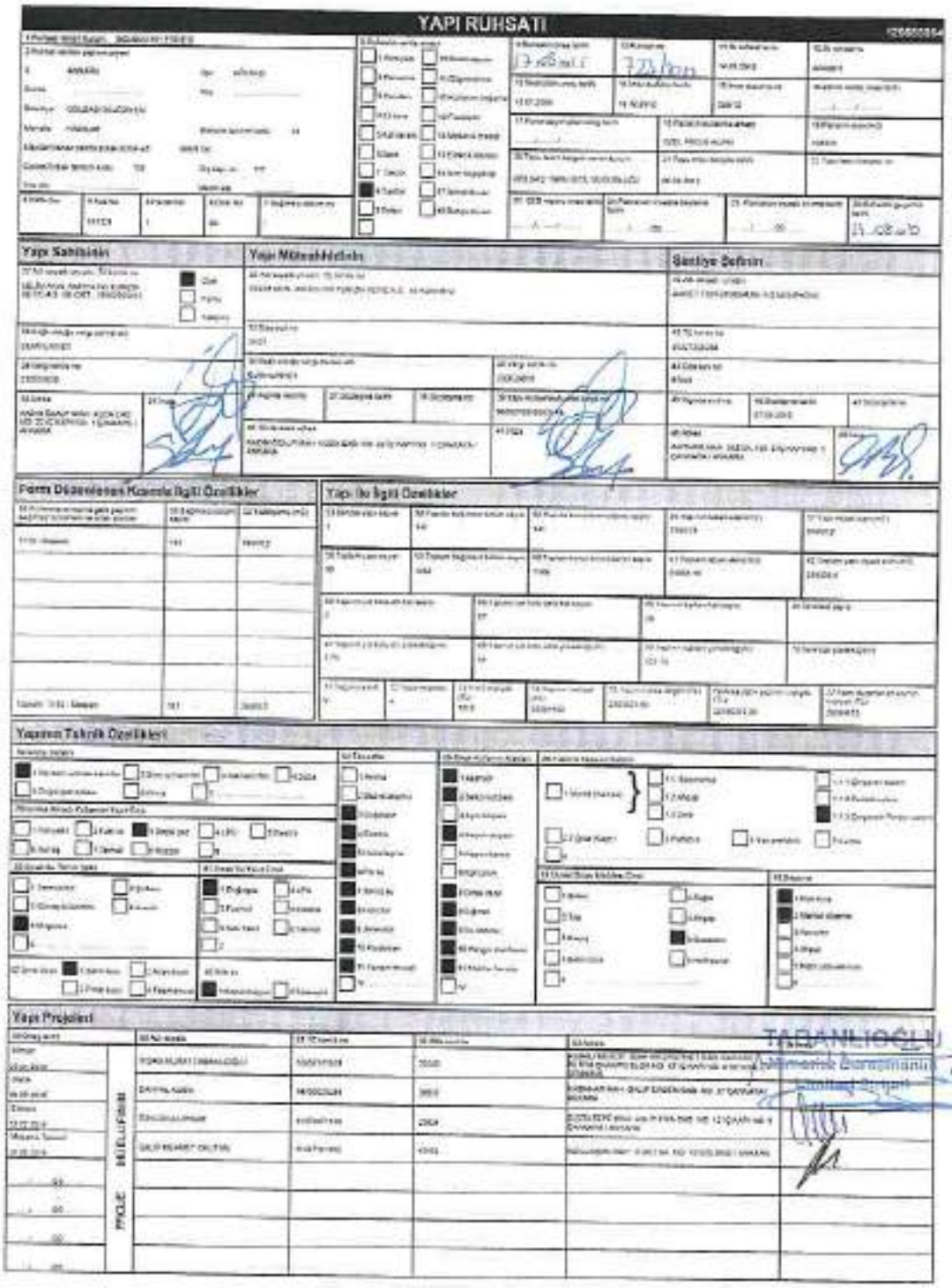
YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı Pervizinin



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Defterin

Yapı İle İlgili Özellikler

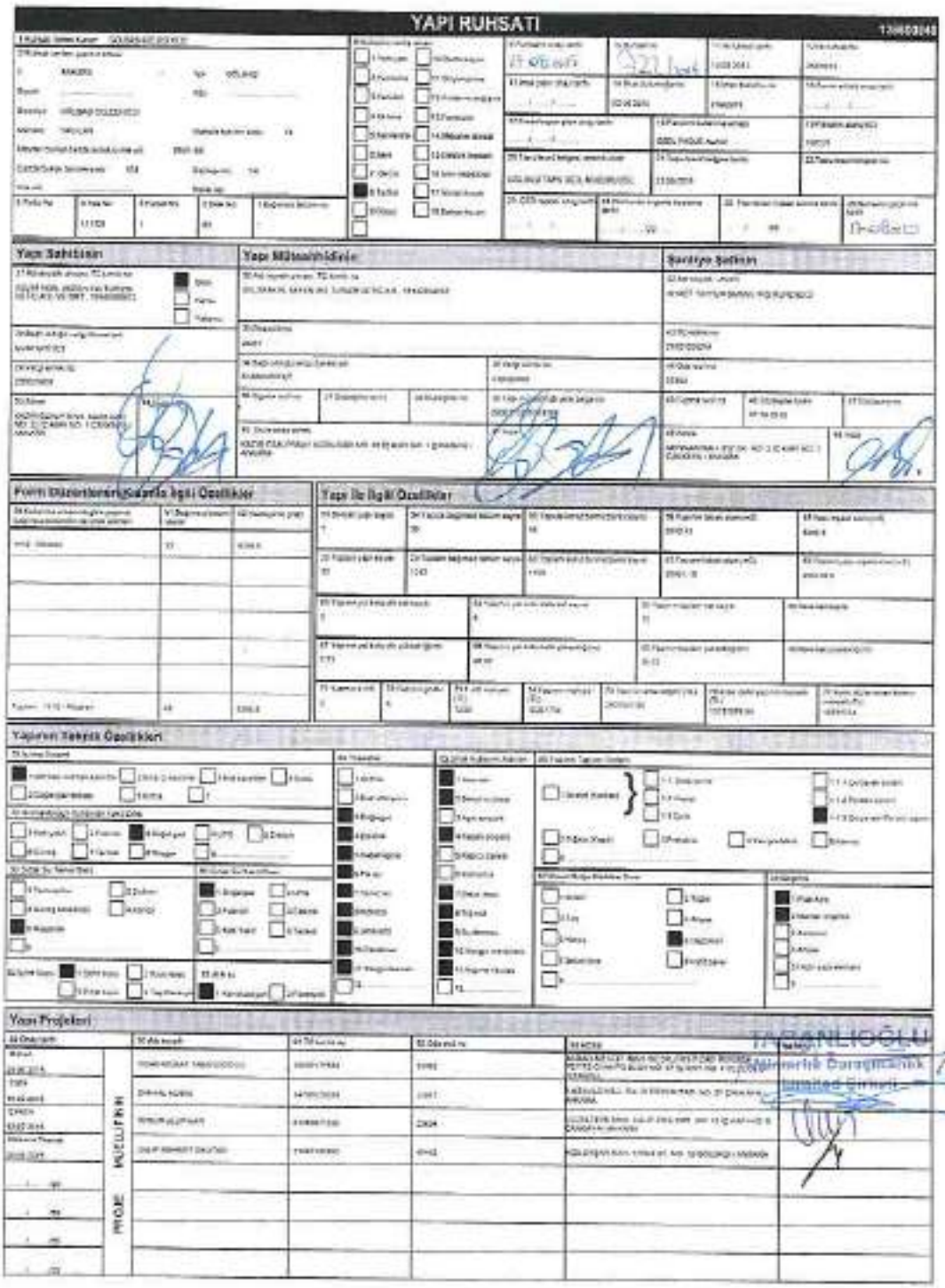
Yapının Tahrik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU

Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 36
www.nclgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Taş.Sic.No:256626 Mersis No:0631054033500010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidiyle

Şantiye Şefinin

Form Düzenlemesi Sırasında İlgi Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

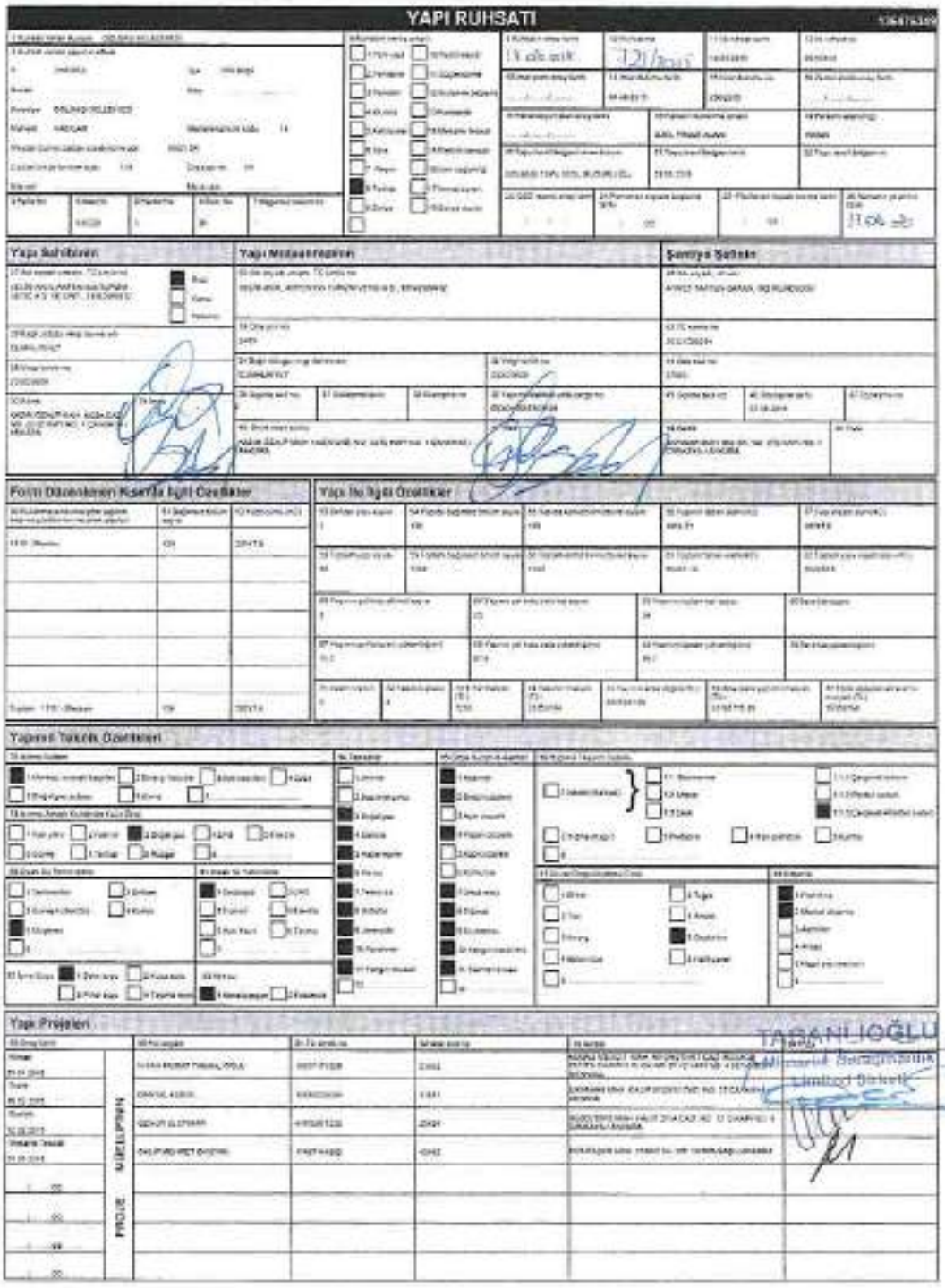
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ecza Yol Mh. Sınır Sk. No:3/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:230090 Mersis No:0631004038000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 9380



YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitliğinin

Şantiye Şefliği

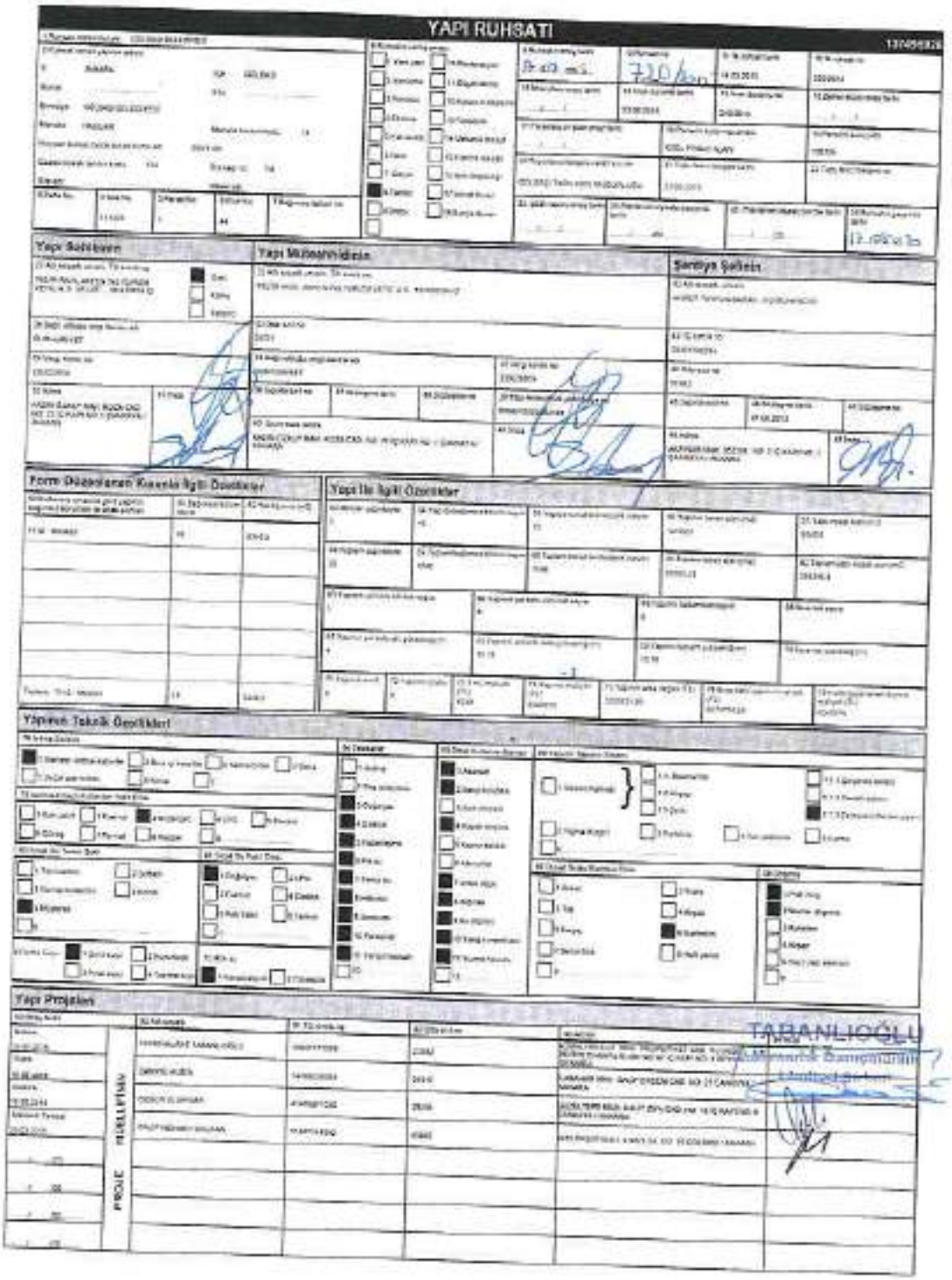
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bln. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 03 31 Fax:0312 467 03 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:265690 Mersis No:0531b34033000019
Maliye Vergi Dairesi 531 054 0389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

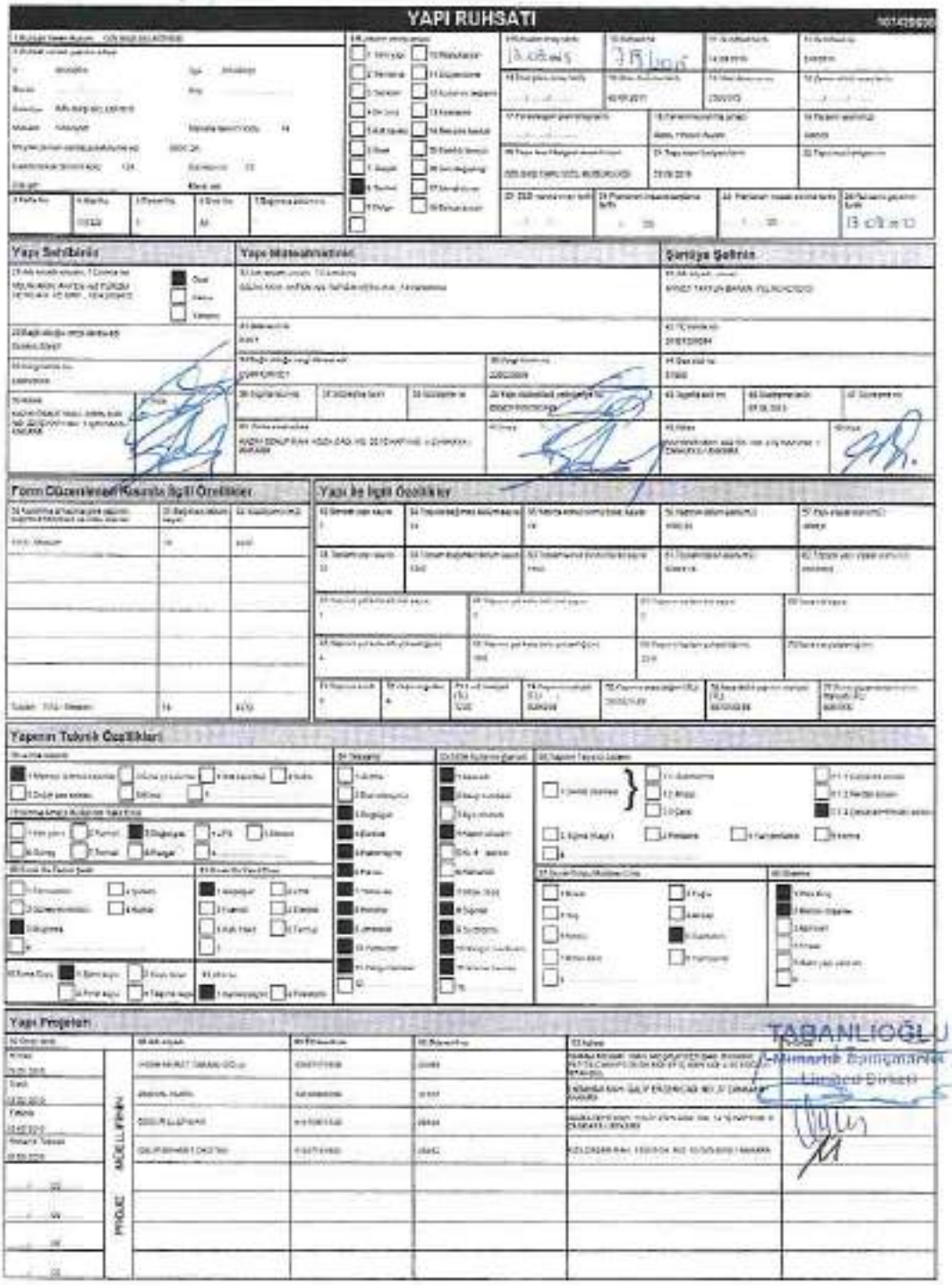
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE HAZIRLAYAN

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054955900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9559



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

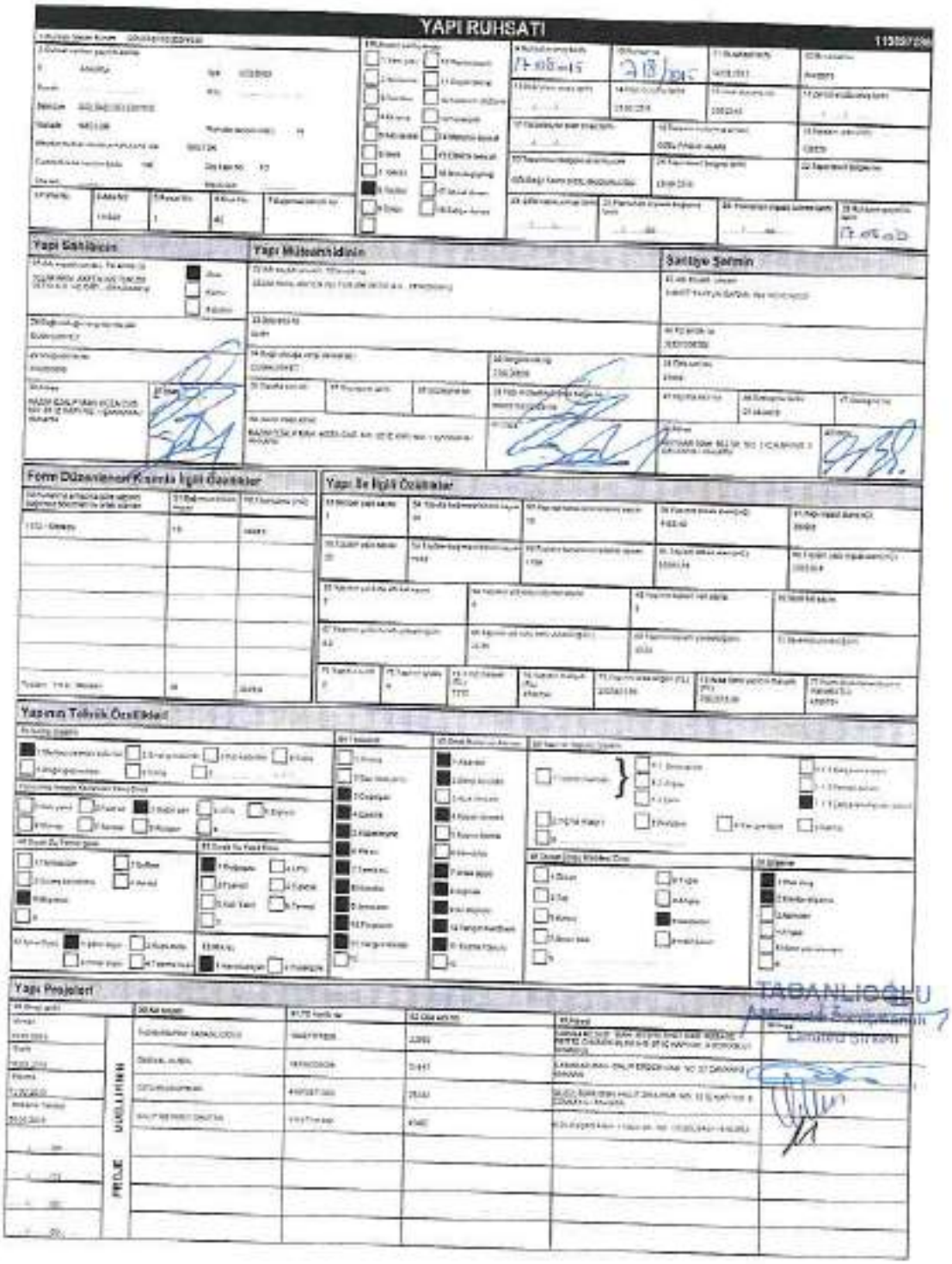
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Cd. No:109 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0087 Fax:0312 467 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250899 Mersis No:0831054338900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 061 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Konuda İlgili Özellikler

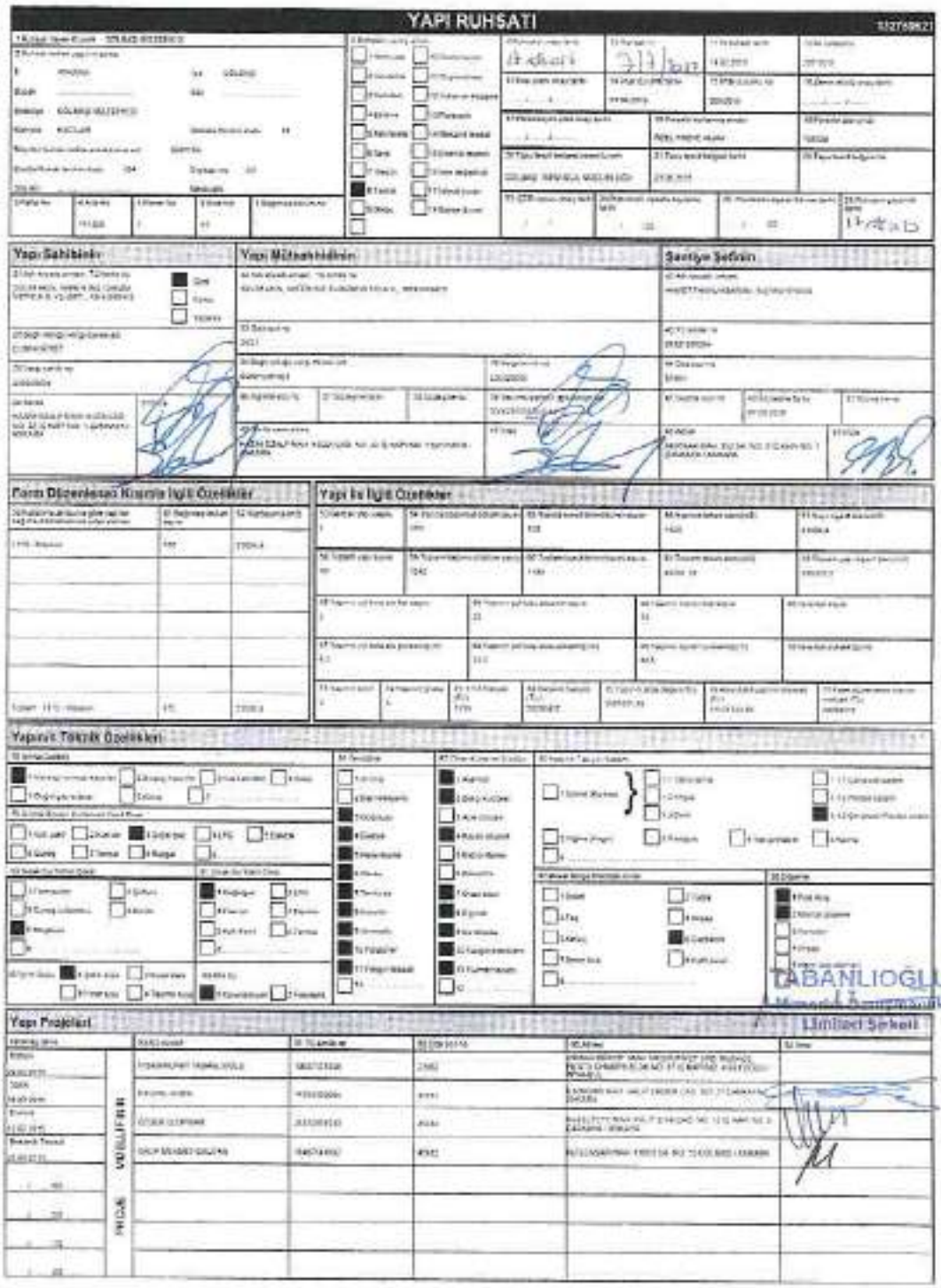
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE UYGULAYANIN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 24 Fax:0312 457 00 24
www.netgd.com.tr/Sermaye:44.000.000,00 TL
Ticaret No:250026/Mersis No:0031854034900019
Nilüfer Vergi Dairesi 031 054 9380



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Parsle Düzenlemesi Kısmıyla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

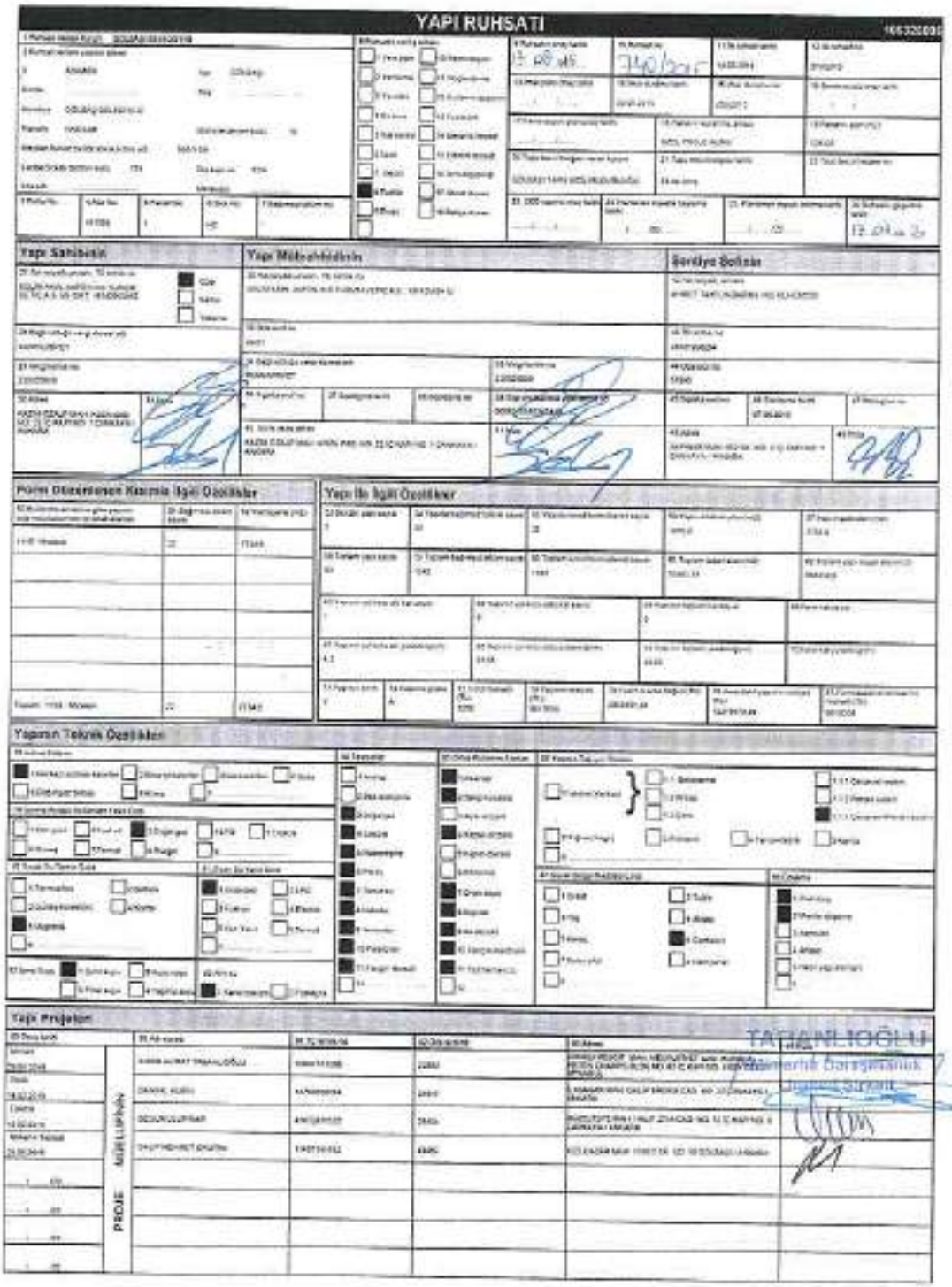
TABANLIOĞLU

Müteahhit Şefi

Yapı Projeleri

MİMARİ - UYGULAMA

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Bk. No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250590 Mersis No:0310540389900001
Nallıhan Vergi Dairesi 631 064 0389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

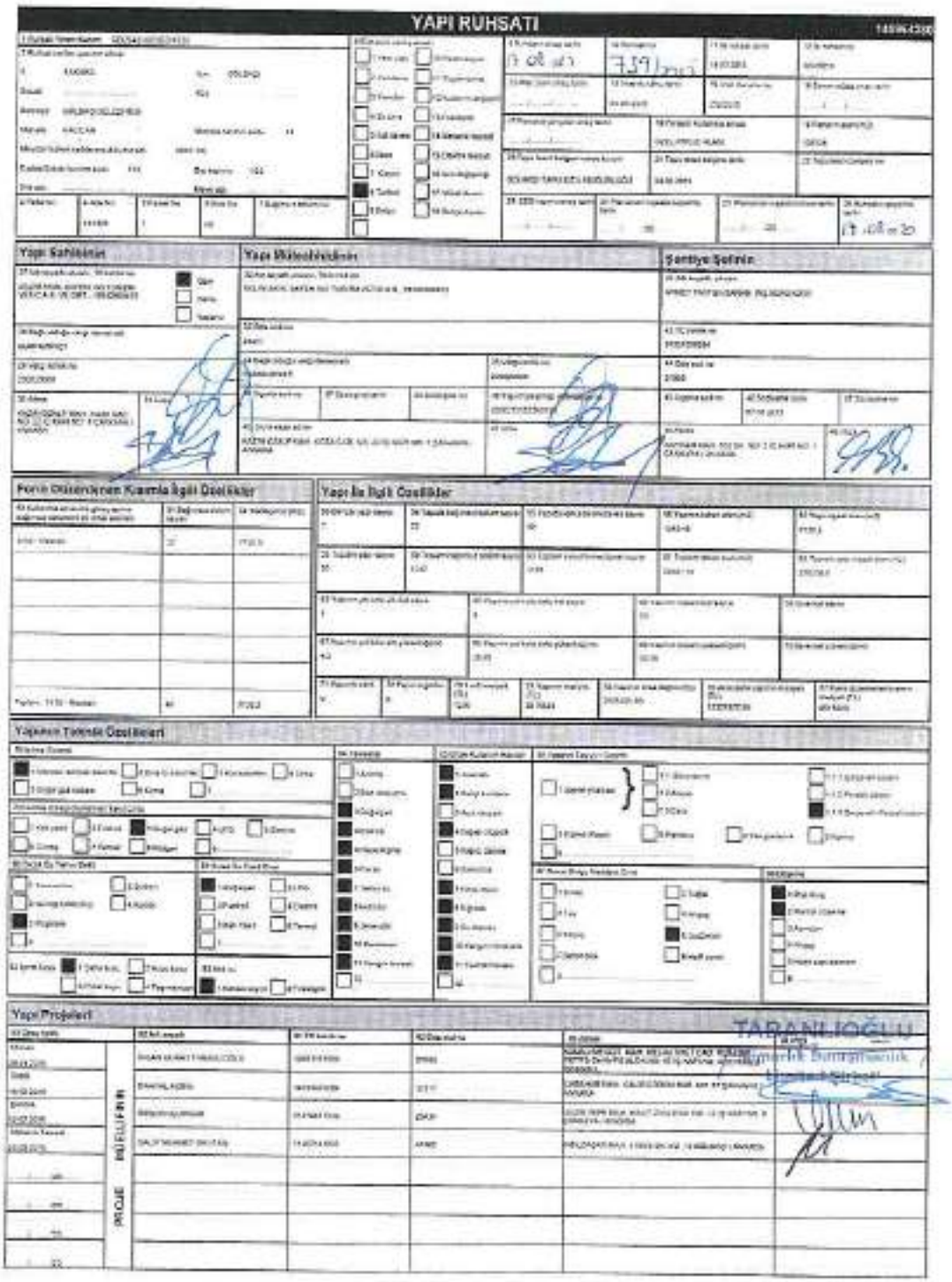
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

Mühendislik Danışmanlık



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

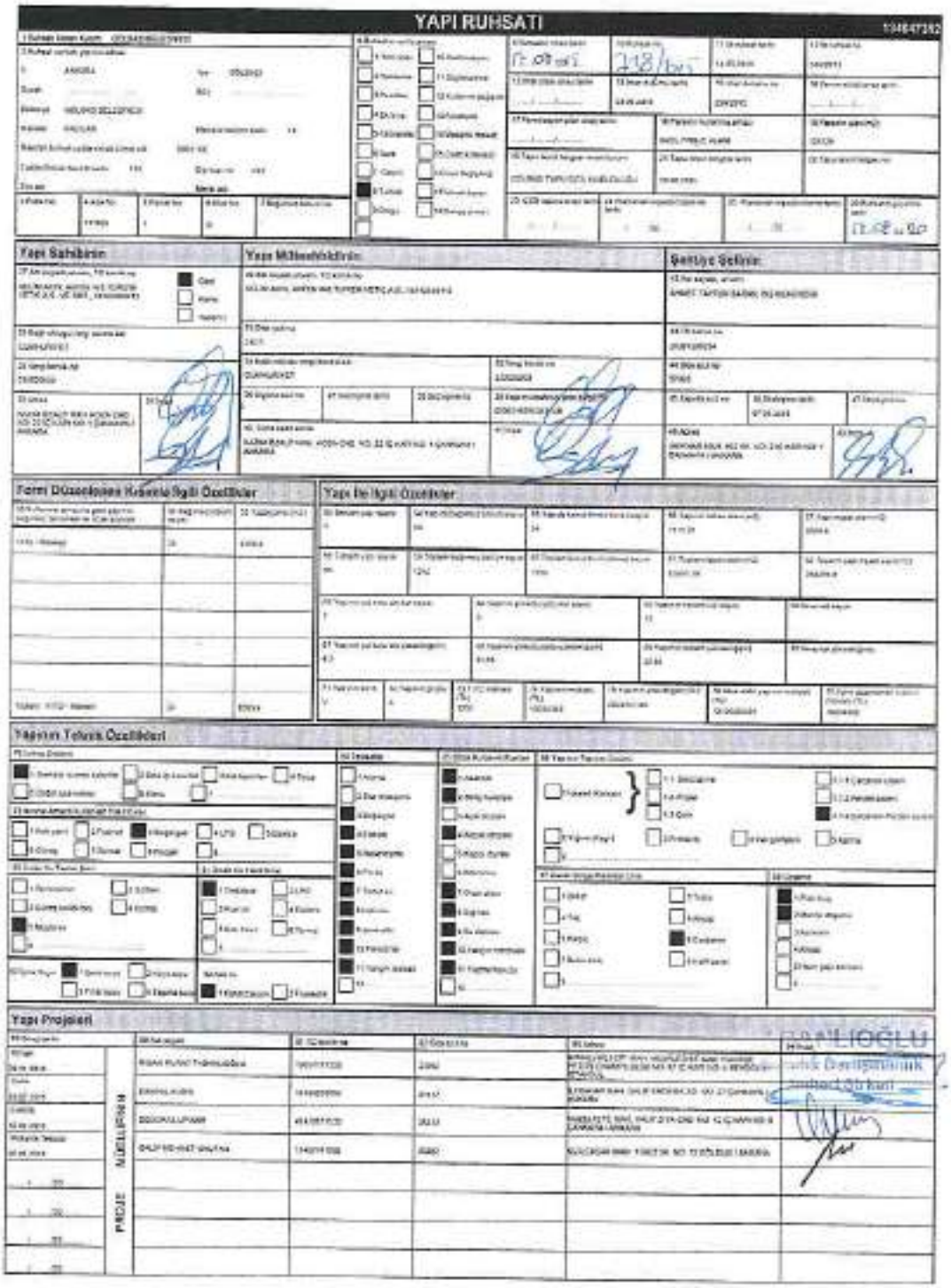
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi:Mersis No:0631054330500039
Maltepe Vergi Dairesi 312 695 9320



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

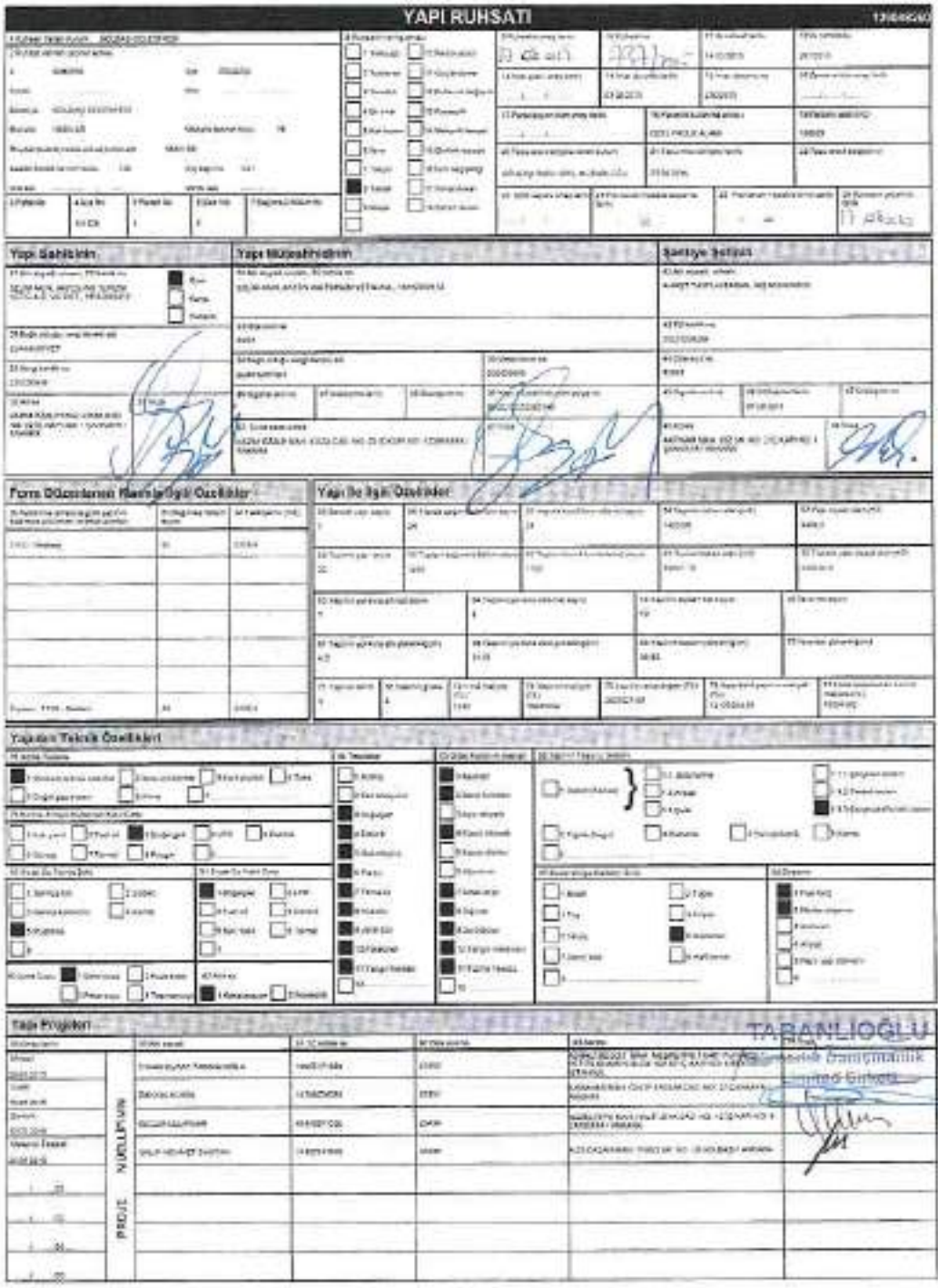
Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapıya Ait Özellikler

Yapıda Kullanılacak Malzemeye Ait Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Taşıyıcı Sistem Projeleri

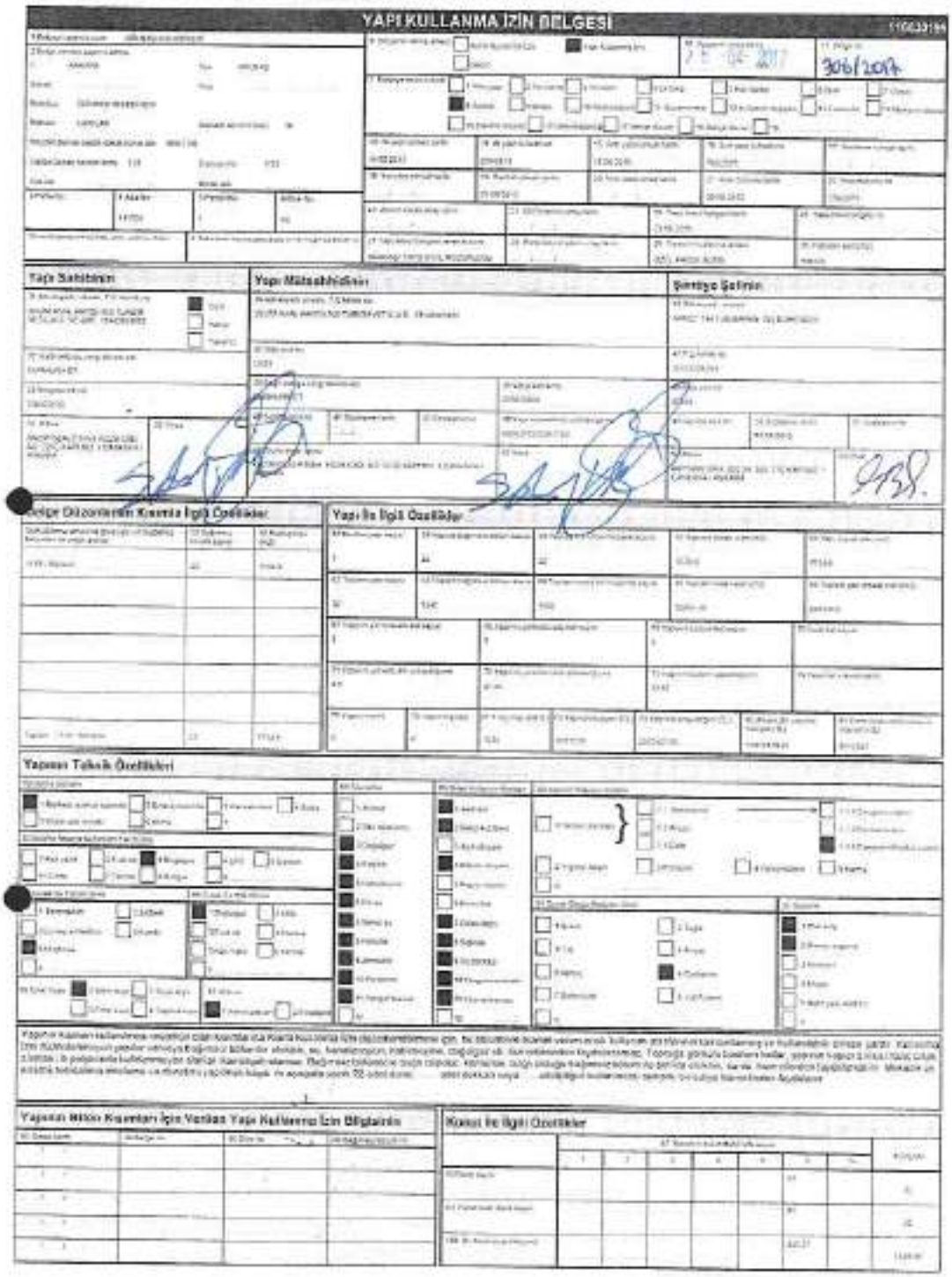
PROJE KONTROLÜNÜN

TARANLIOĞLU

Mühendislik Danışmanlık

Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831054833000010
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9339



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

306/2017

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

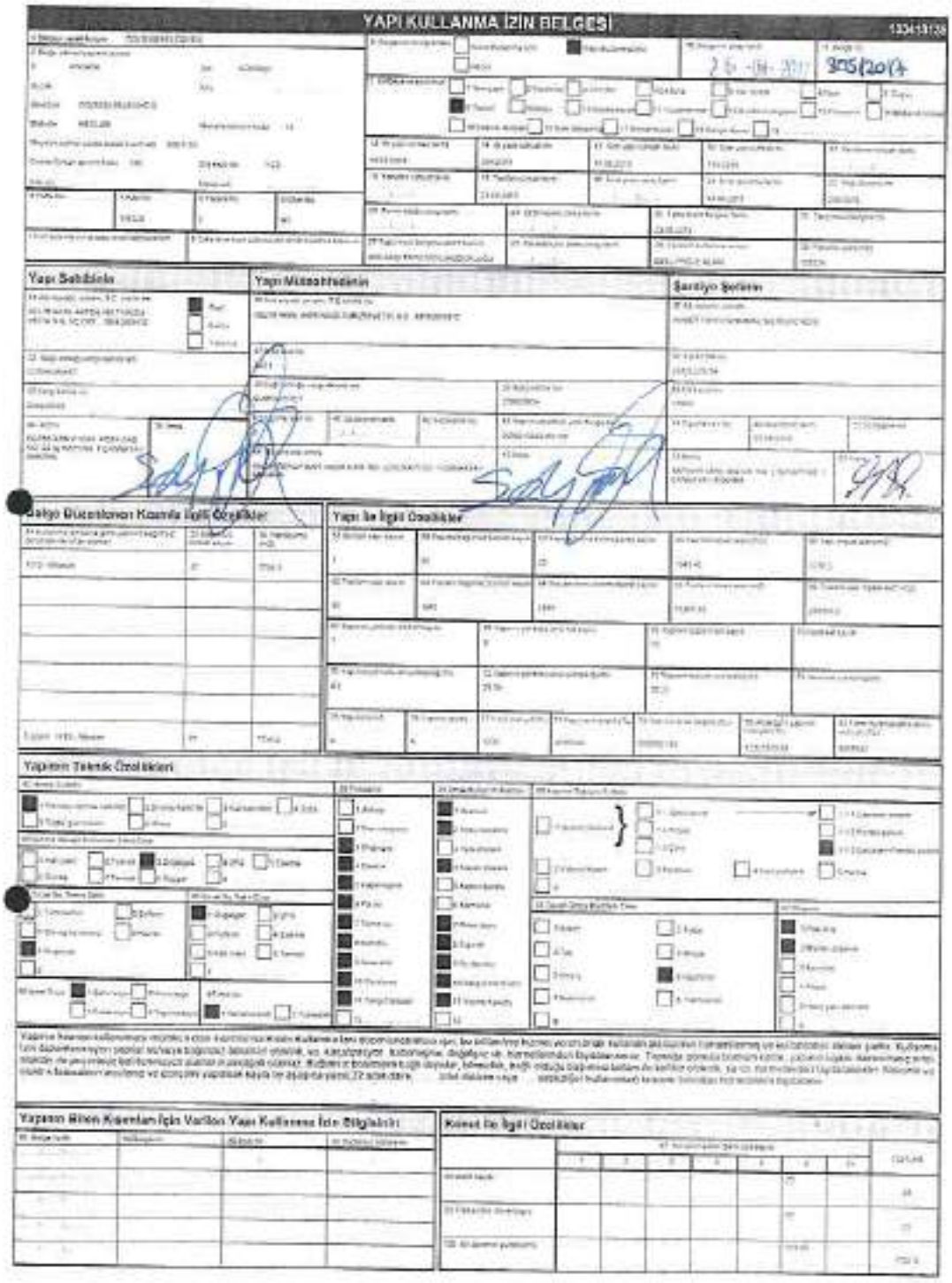
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 02 03 Fax:0312 467 03 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sic No:236936 Mersis No:0831054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 0339



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

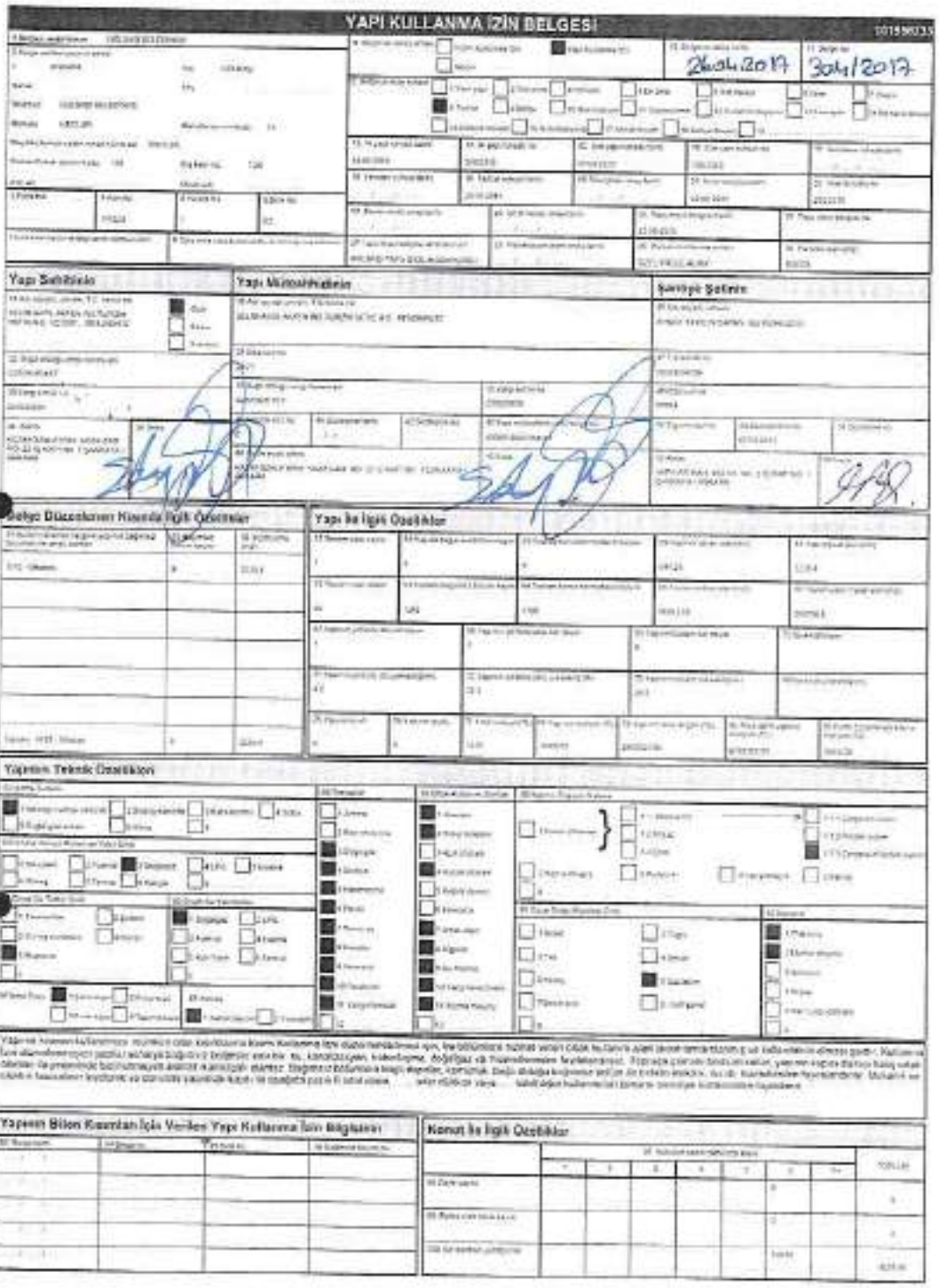
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 39 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266890 Mersis No:0631054133900018
Nilüfer Vergi Dairesi 631 054 1339



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Hususlar Hakkında İlgili Bilgiler

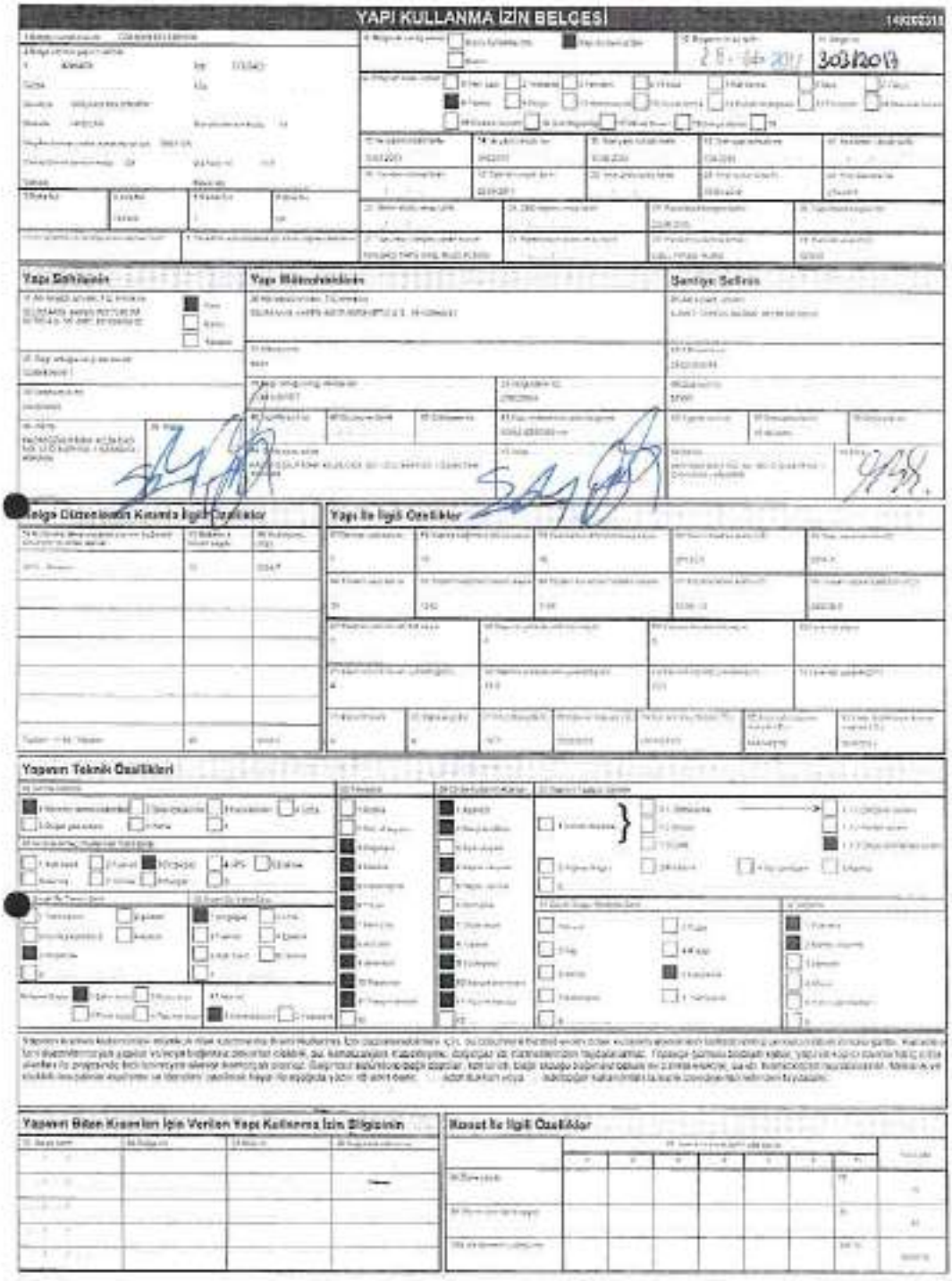
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilinen Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.nclgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:255036 Mersis No:0331054130900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0309



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

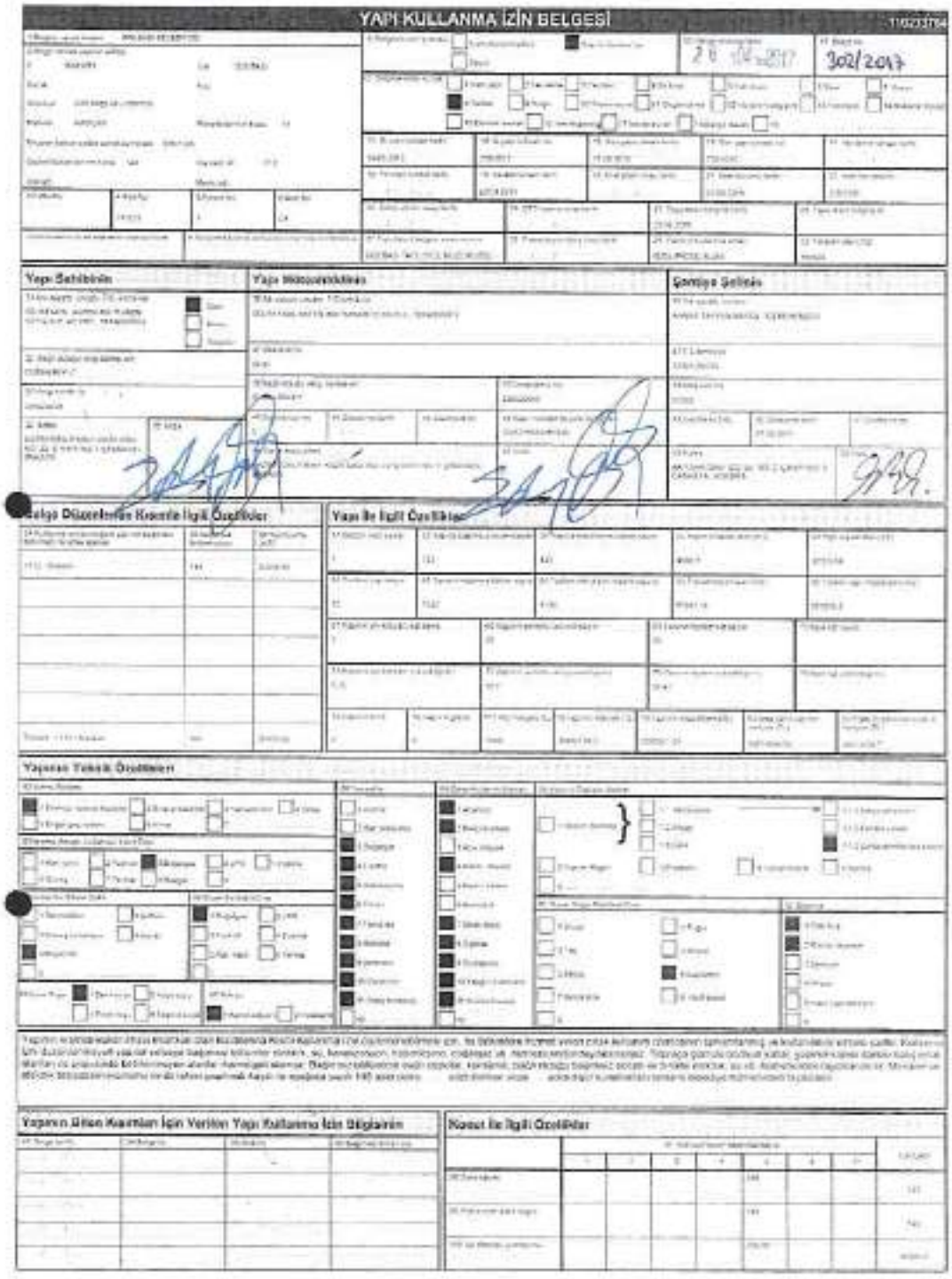
Santiye Sefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitirilmesinden Sonra Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

302/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitliğine

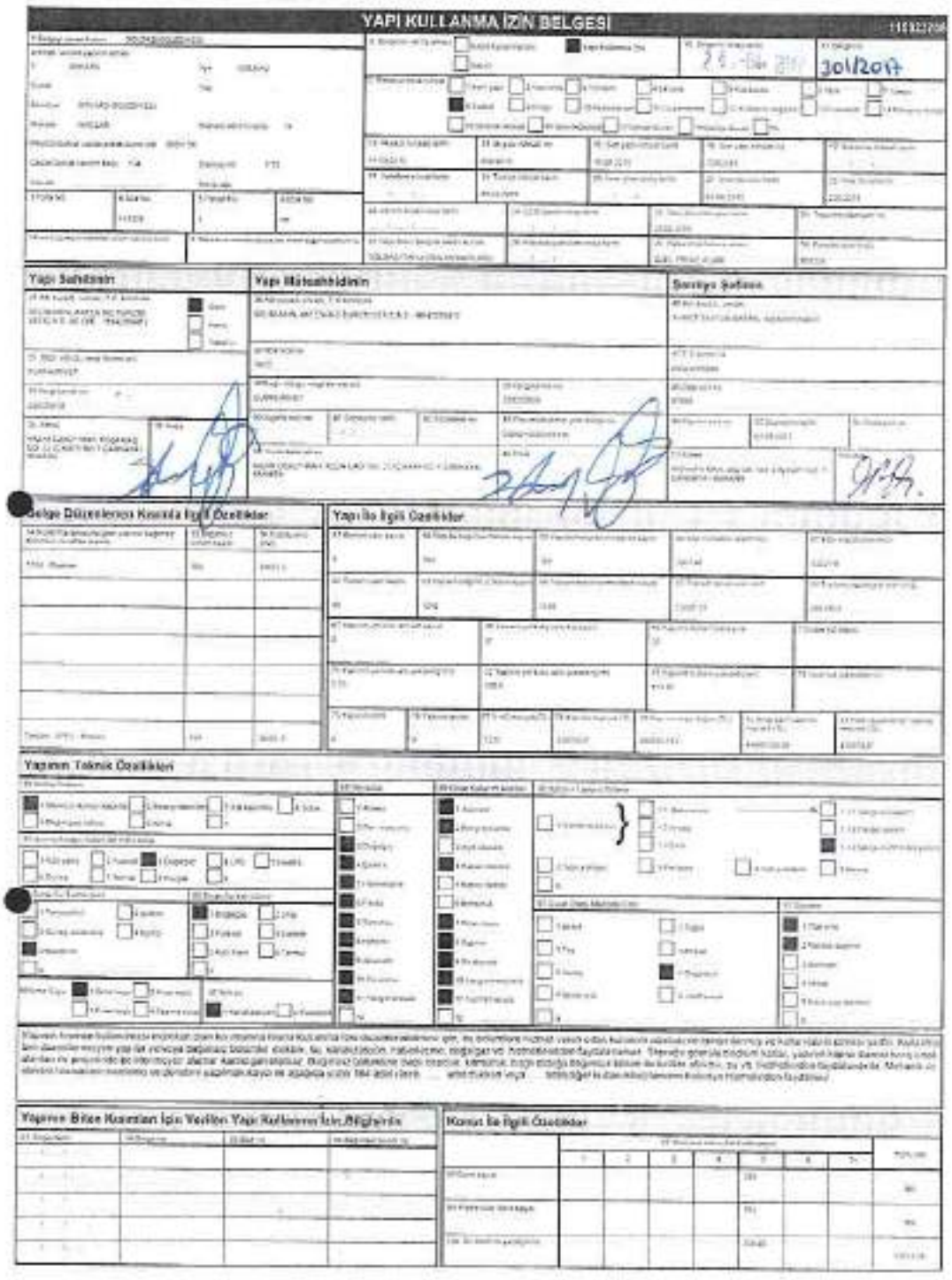
Şantiye Şefliğine

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ünite Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

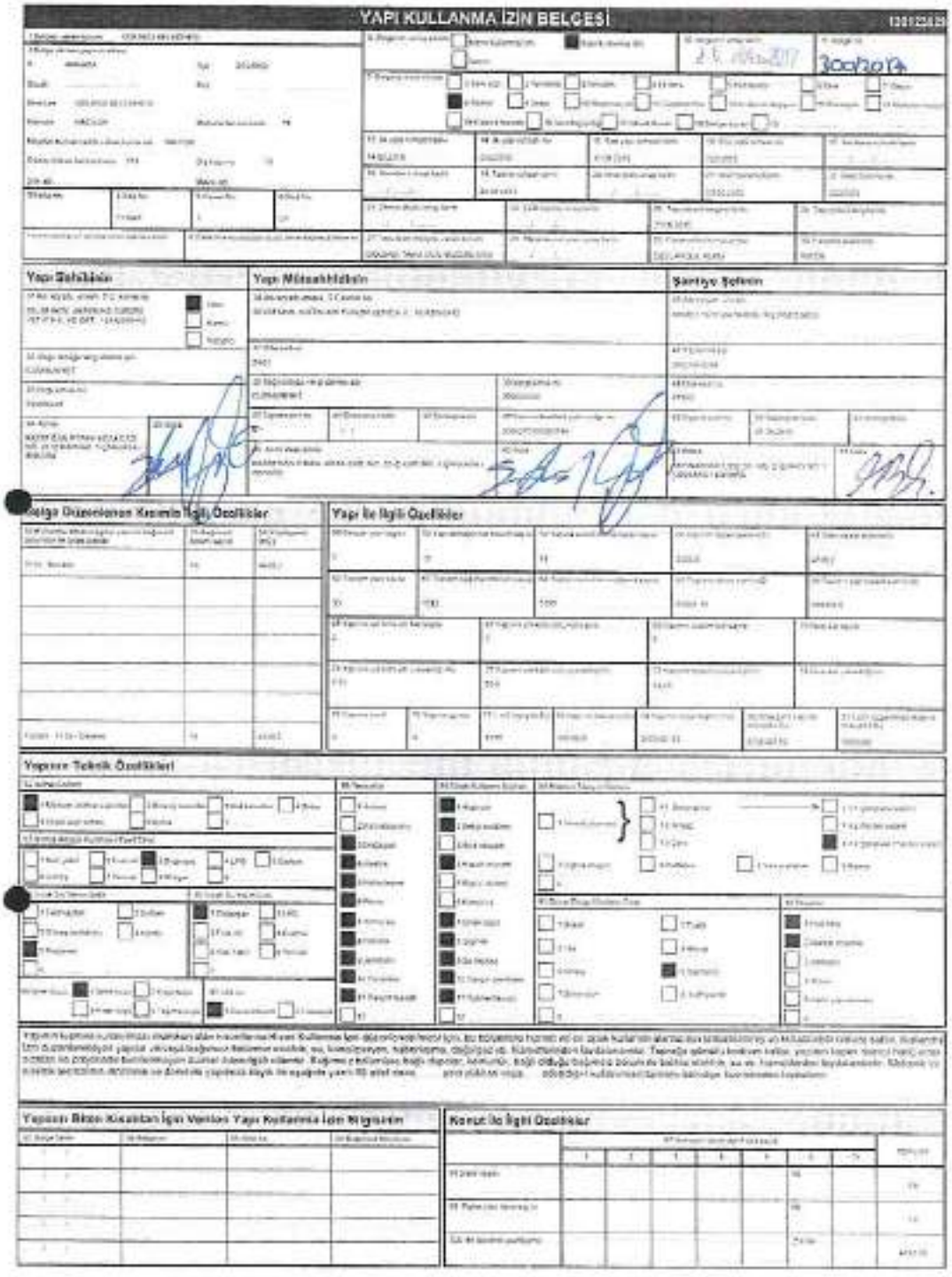
Şantiye Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 33 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:216891 Mersis No:0831045933500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapıya Denetim Kuruluşu Hakkında İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

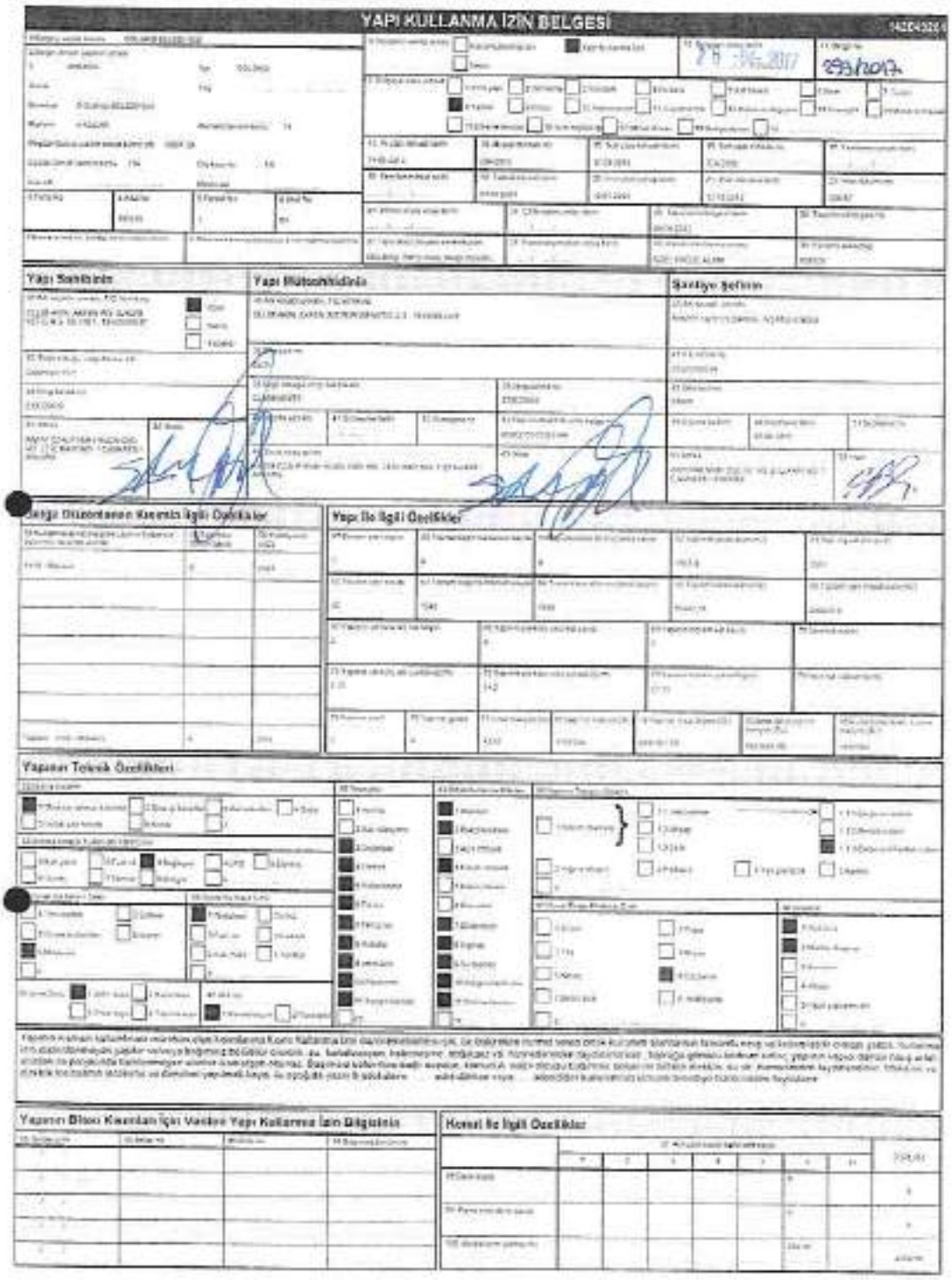
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinp Sk. No:17/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:0631054933900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 08 81 Fax:0312 457 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0621054033200019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

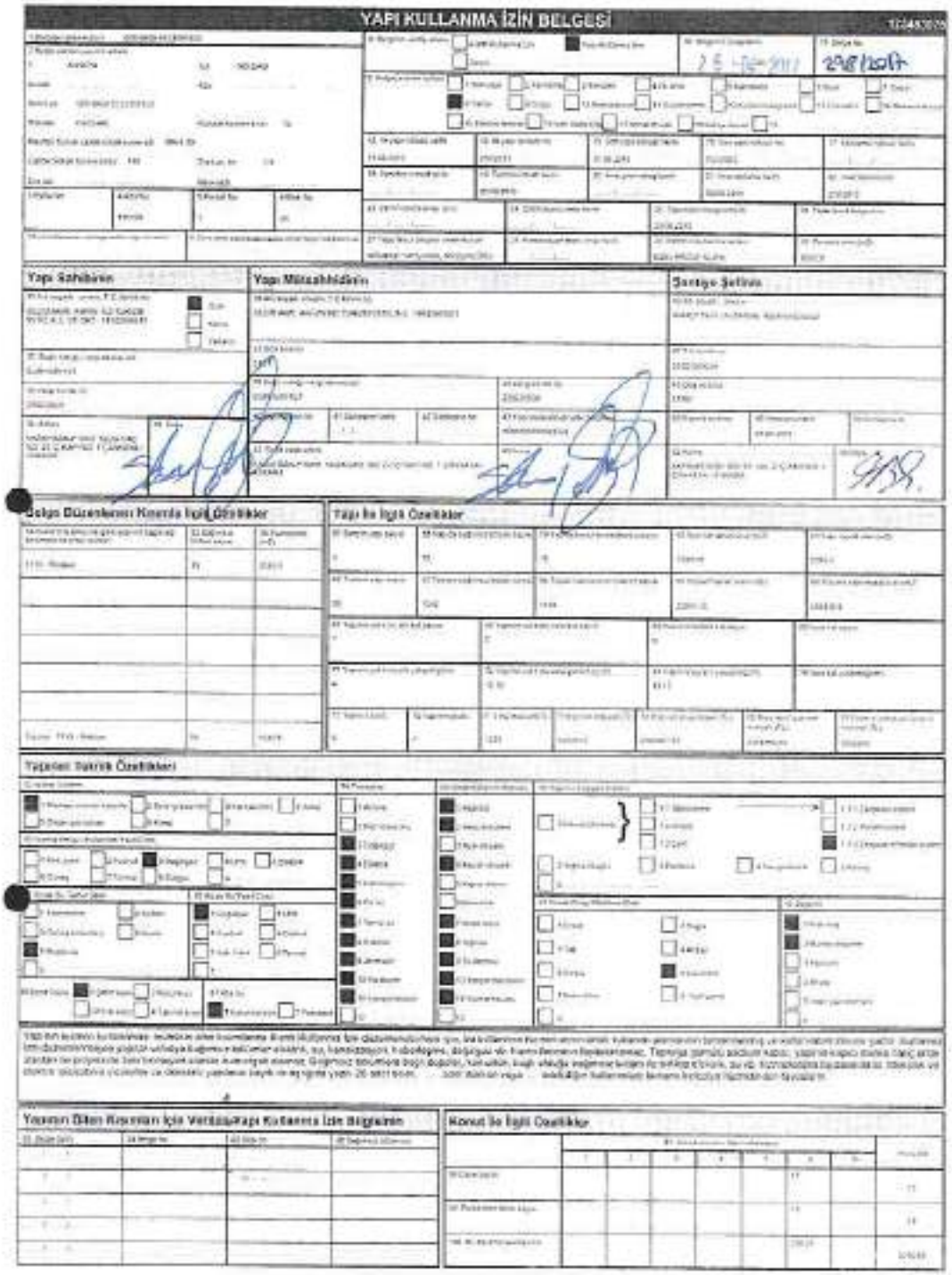
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saçu Sk. No:17/7 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 44 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:136830 Mersis No:0631054935500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı Denetçisi Kimlik Bilgileri

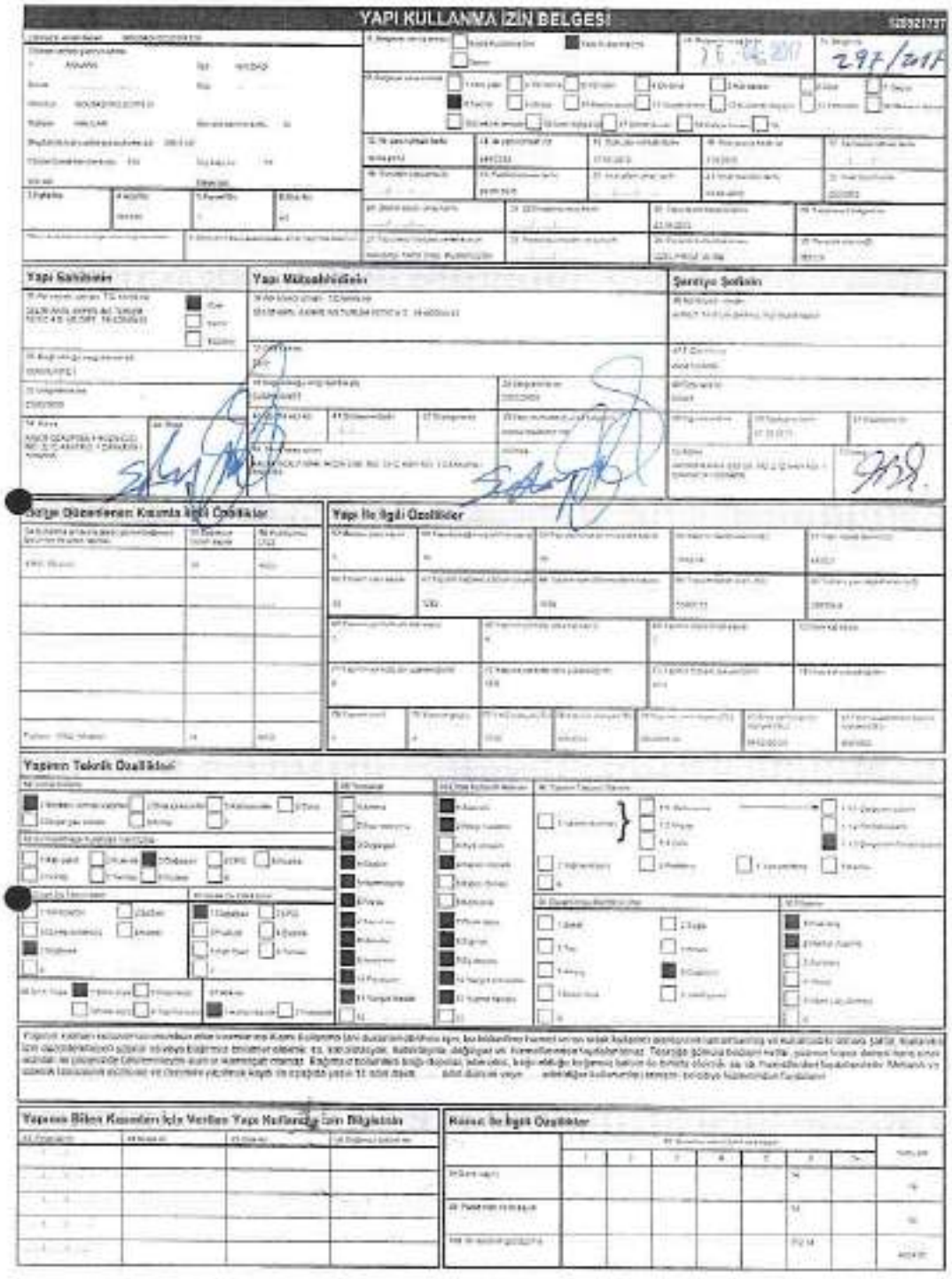
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Sahiplik Özellikleri

Yapının Bitirilen Kısımları İçin Verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgelerinin

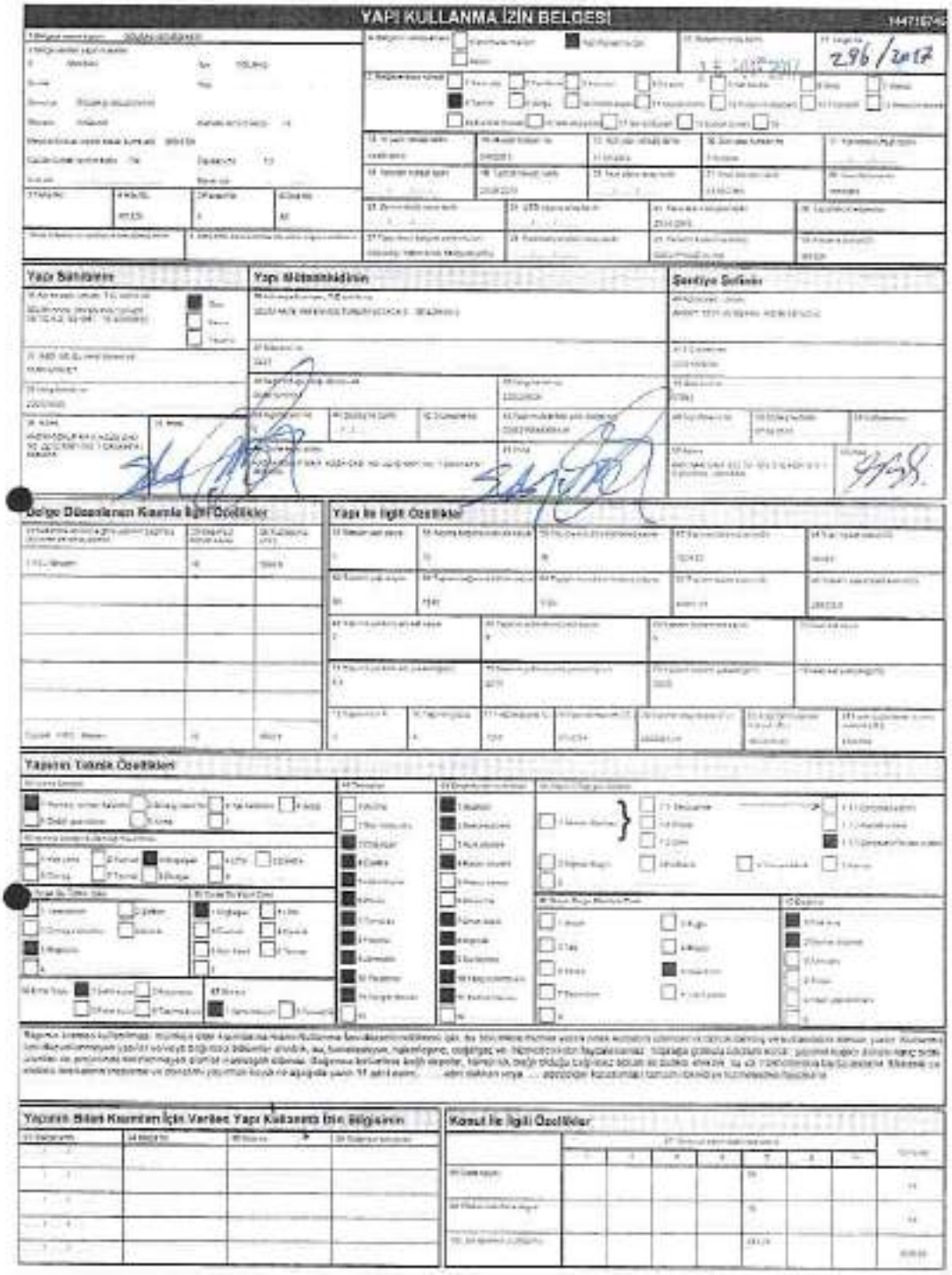
Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Süzer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256695 Mersis No:0621854031000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şair Sk. No:12M Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256030 Mersis No:0031854930900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

296 / 2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bölge Düzeylerinin Kuzeyle İlgili Özellikler

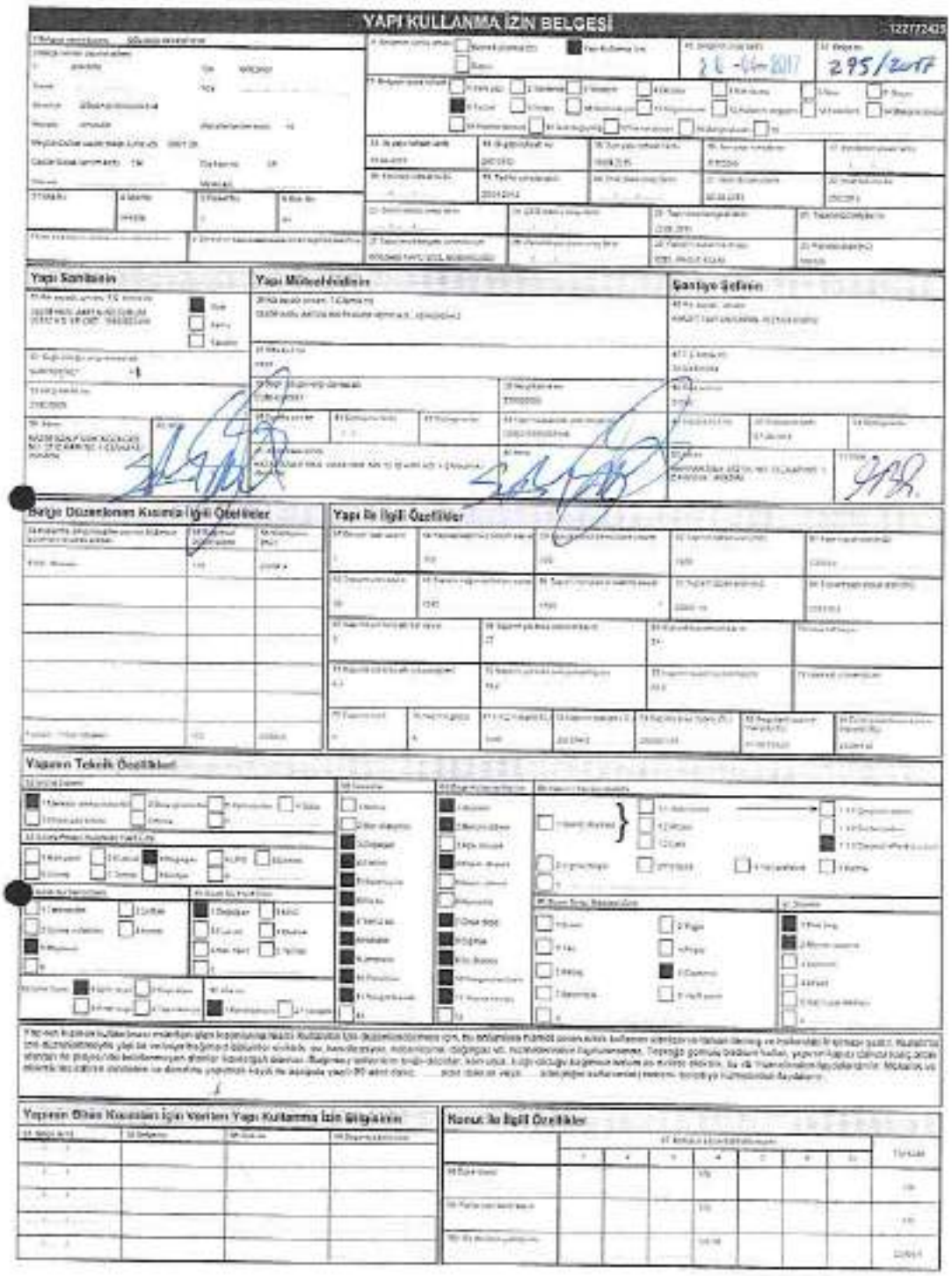
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Sinar Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgyi.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:366096 Mersis No:0631054938600019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12277243

21-04-2017

295/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

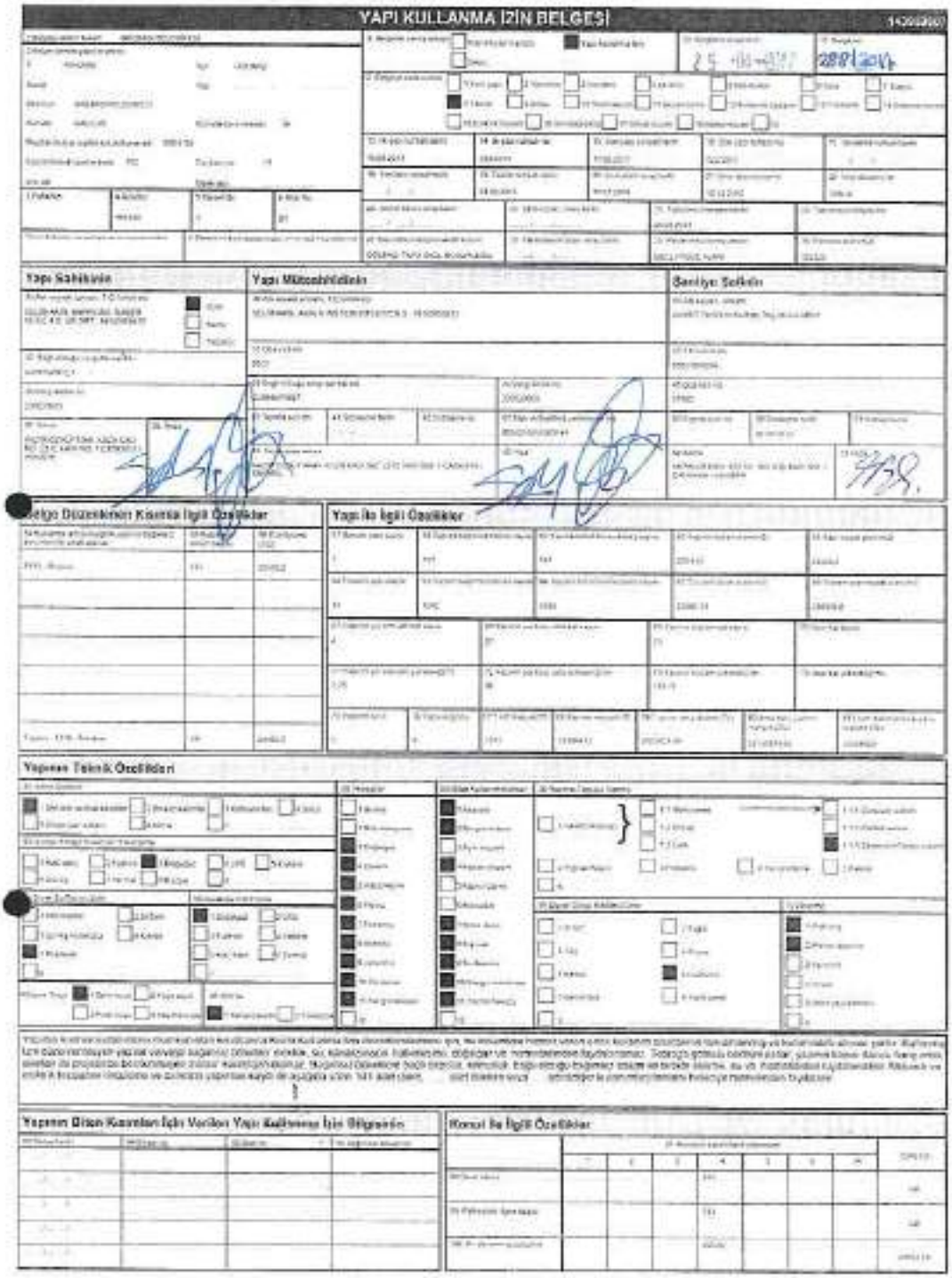
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Satı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
www.nutgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256506 Mersis No:0631054938900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibi'nin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

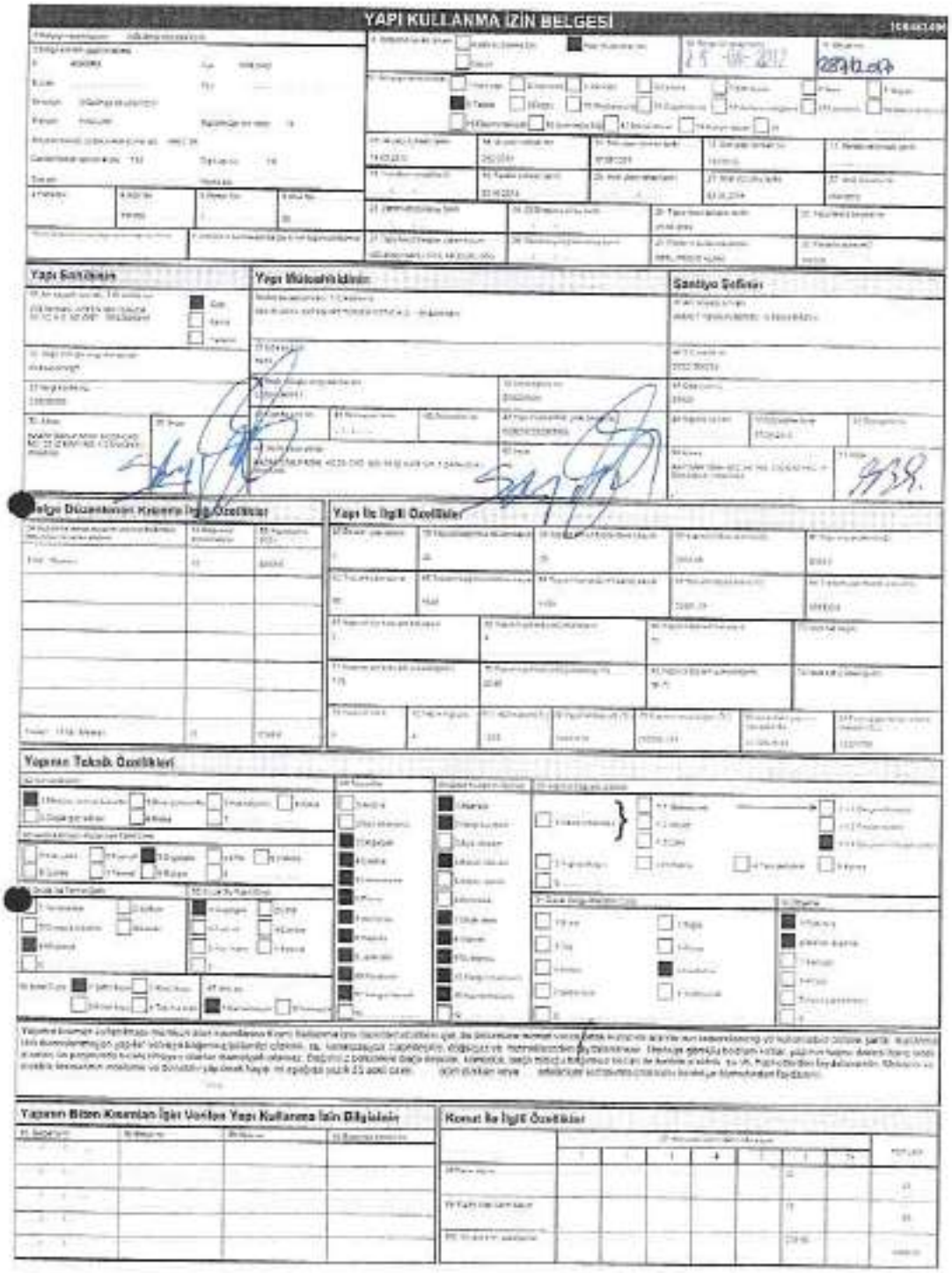
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapılan Teknik Özellikler

Yapının Bitişik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:31/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 64 Fax:0312 467 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631854938000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konutla İlgili Özellikler

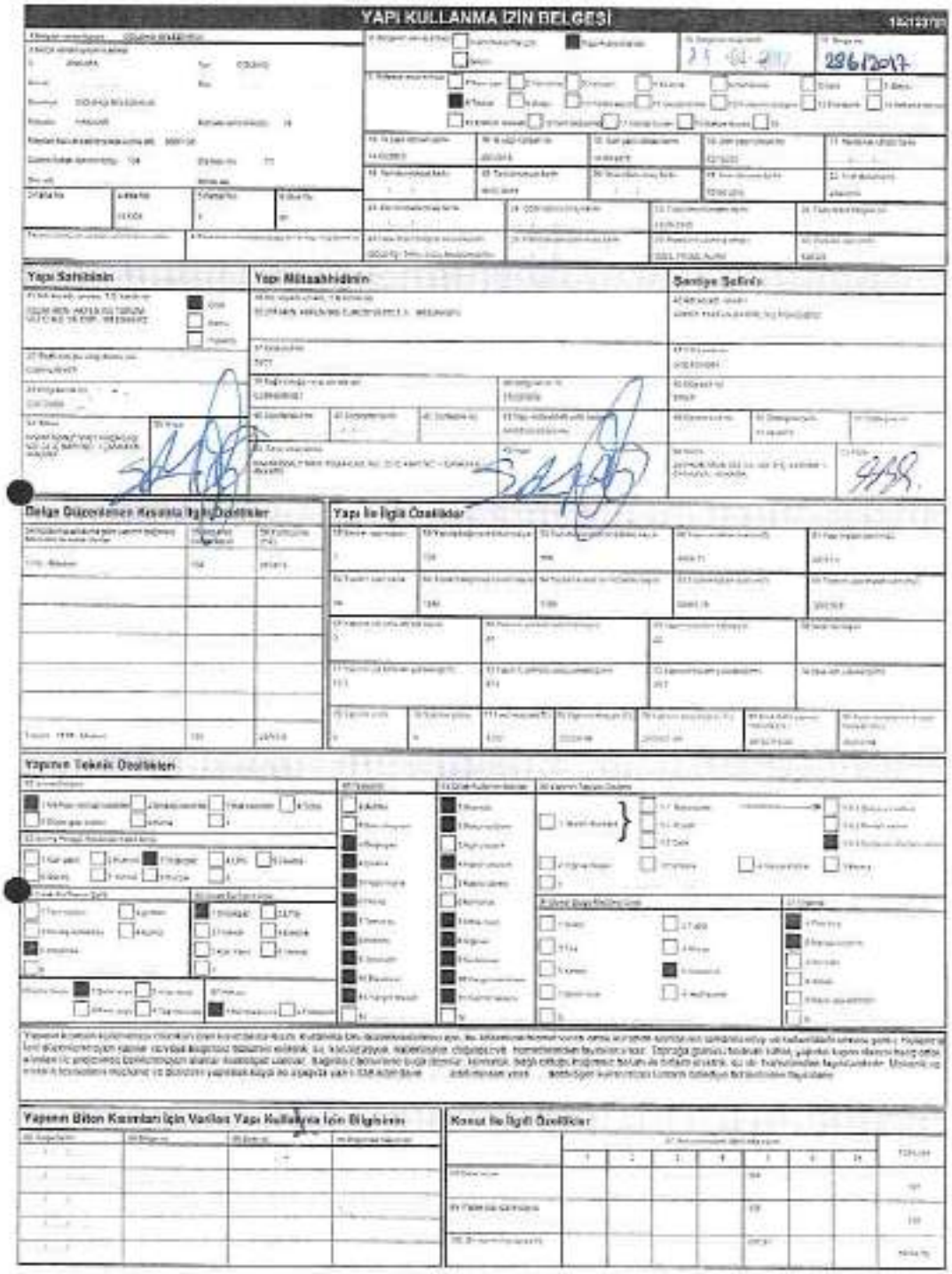
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.nrtgyl.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:205036 Mersis No:0931044931900015
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0280



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefi'nin

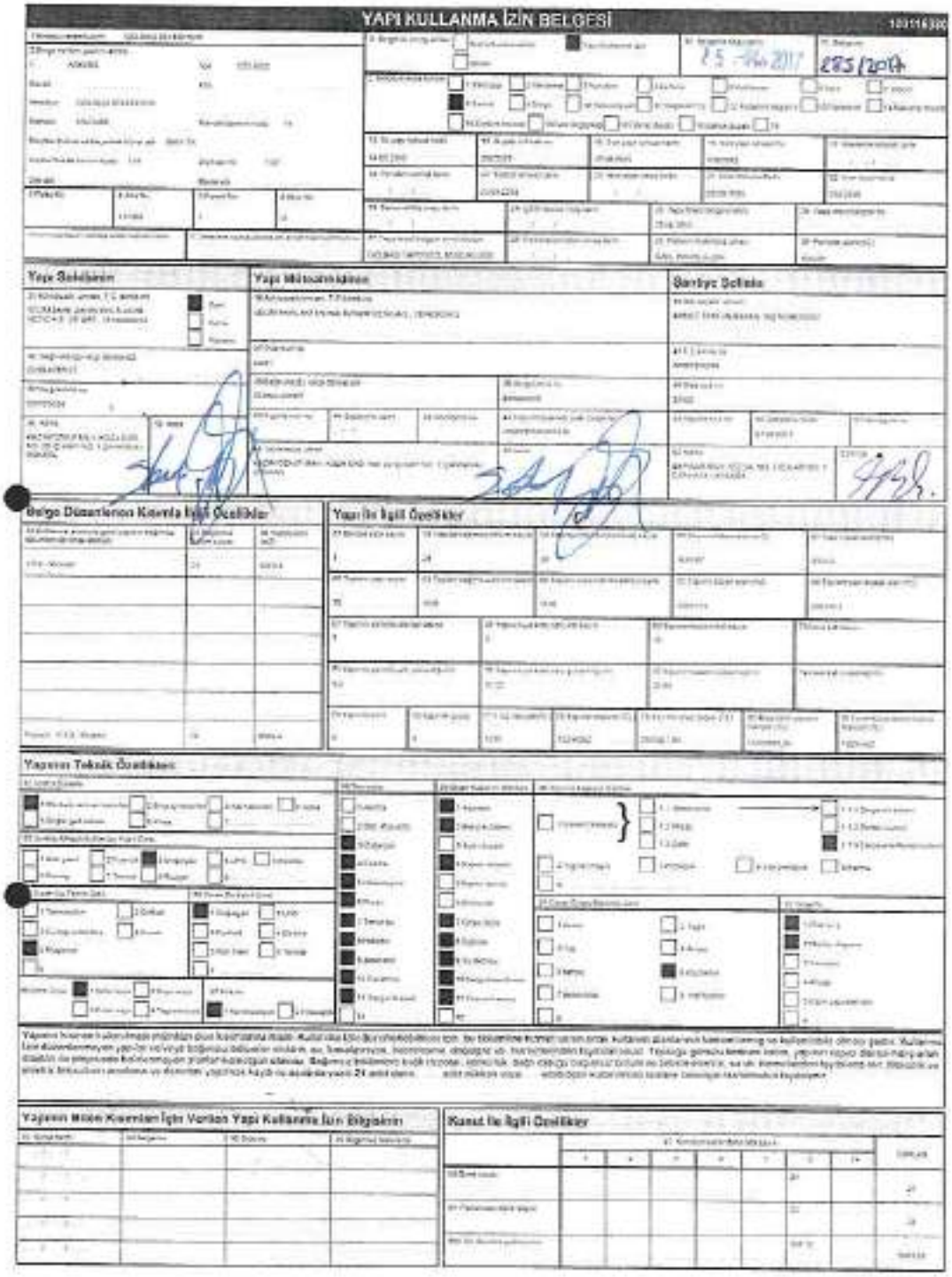
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 24
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 256696 Mersis No:0631054939100019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuta İlişkin Özellikler

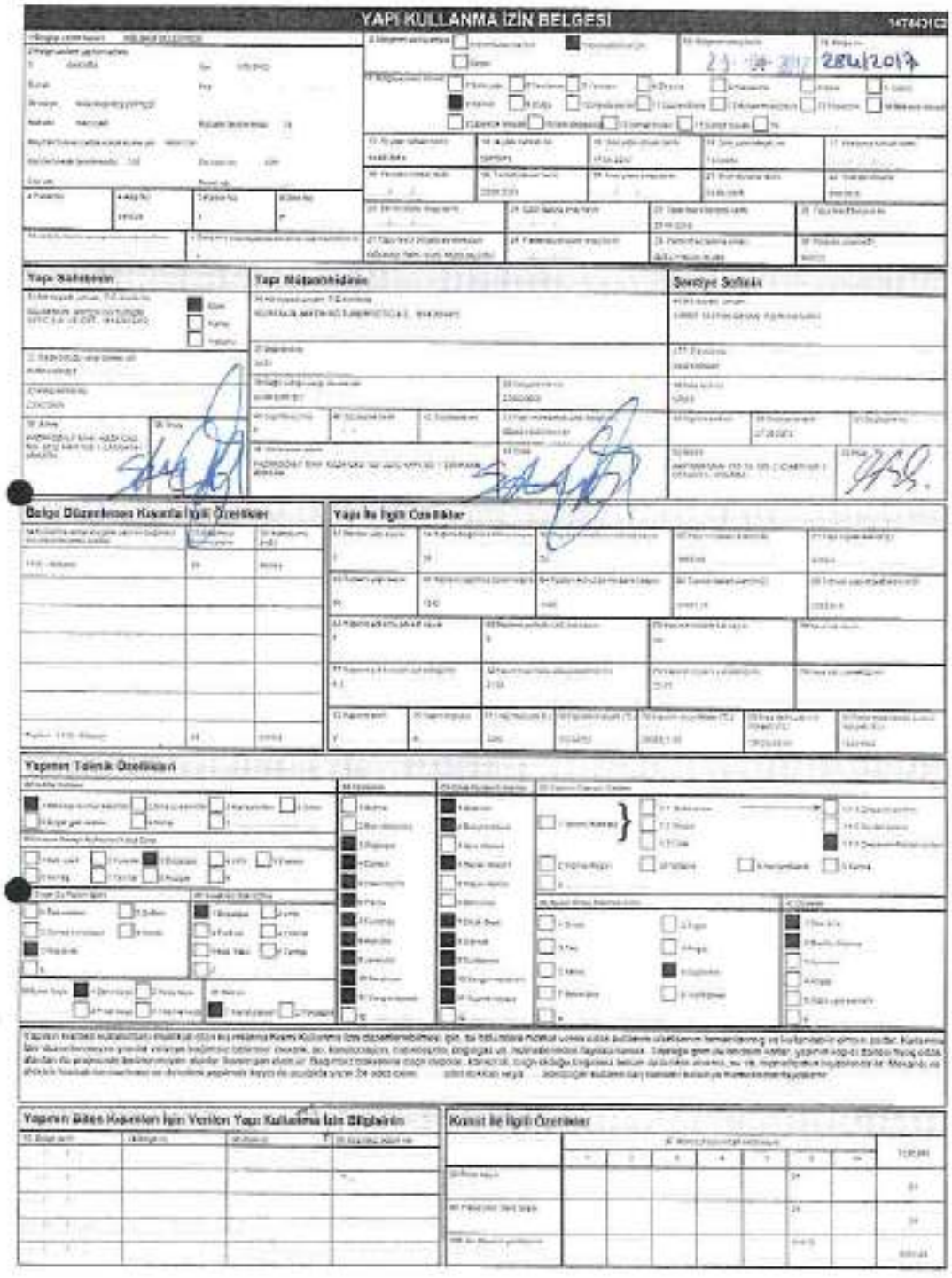
Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Mülkiyeti Kısımlara İlişkin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerini

Kısmi İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ersatyet Mh. Sinir Sk. No:17/2 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 01 Fax:0312 467 80 34
www.netgid.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256050 Mersis No:0631054536000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

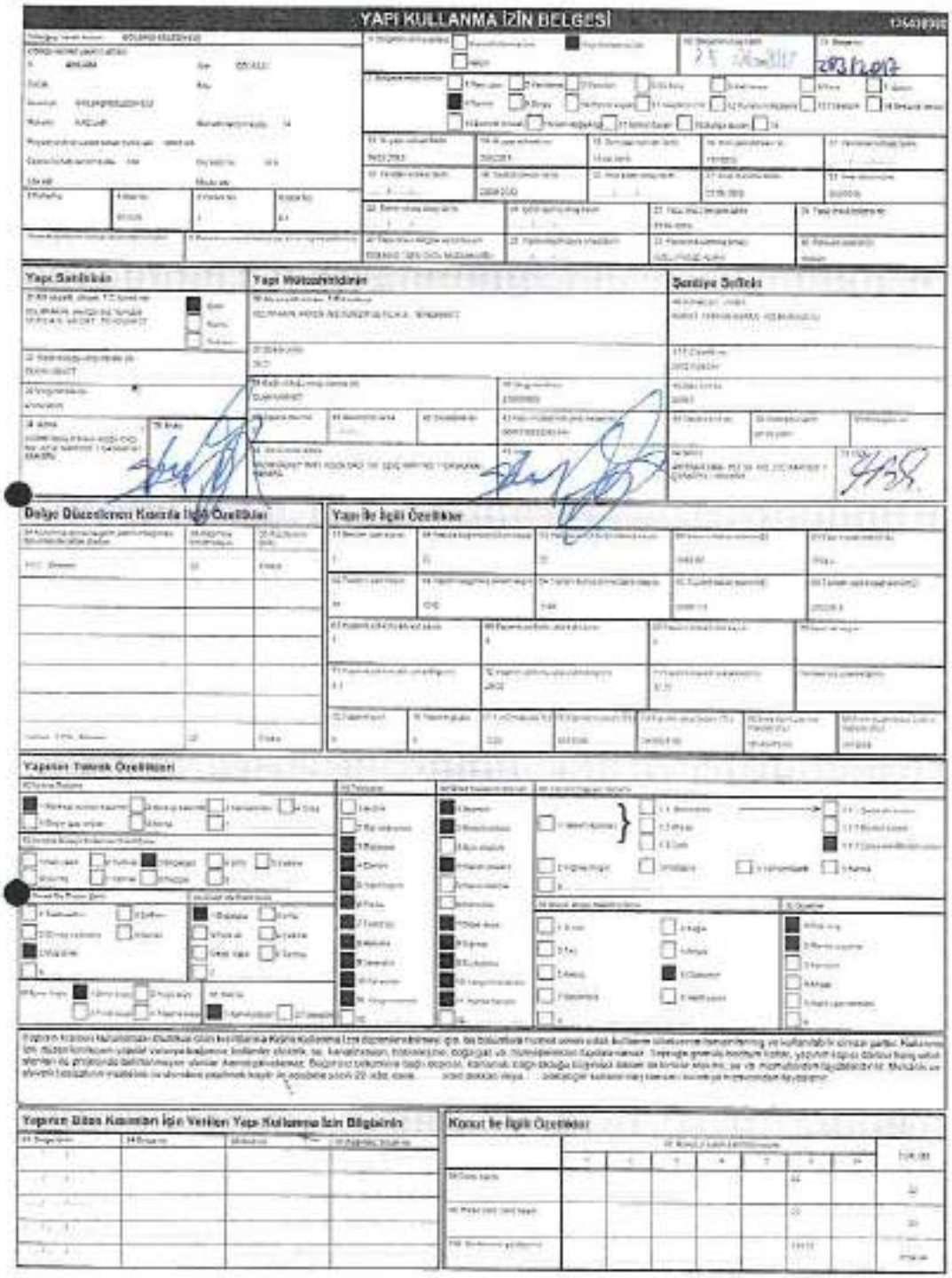
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bütün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 00 61 Fax:0312 447 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No:298606 Mersis No:0631054938000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bağımsız Bölümlere İlişkin Özellikler

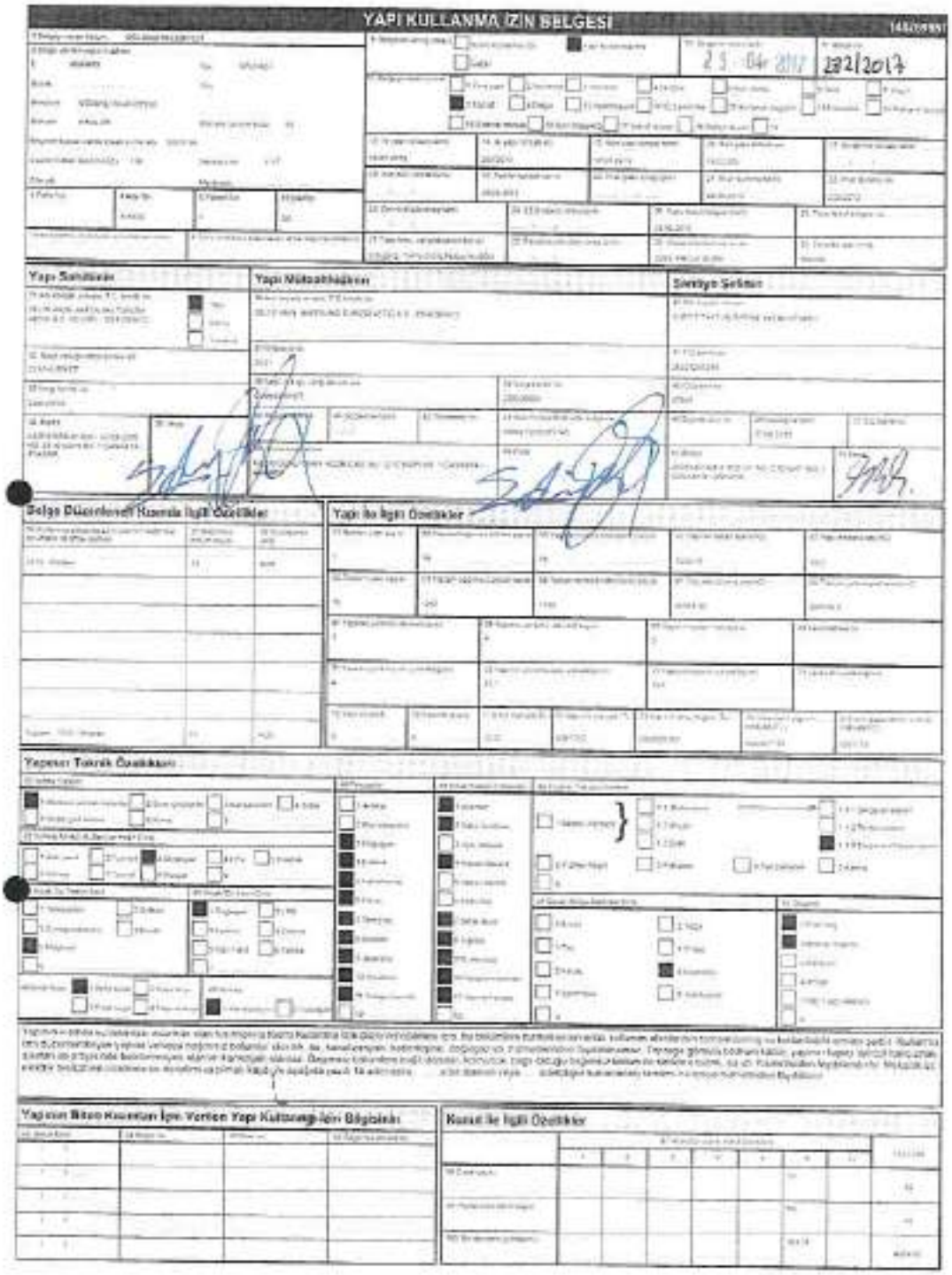
Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bütün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerine

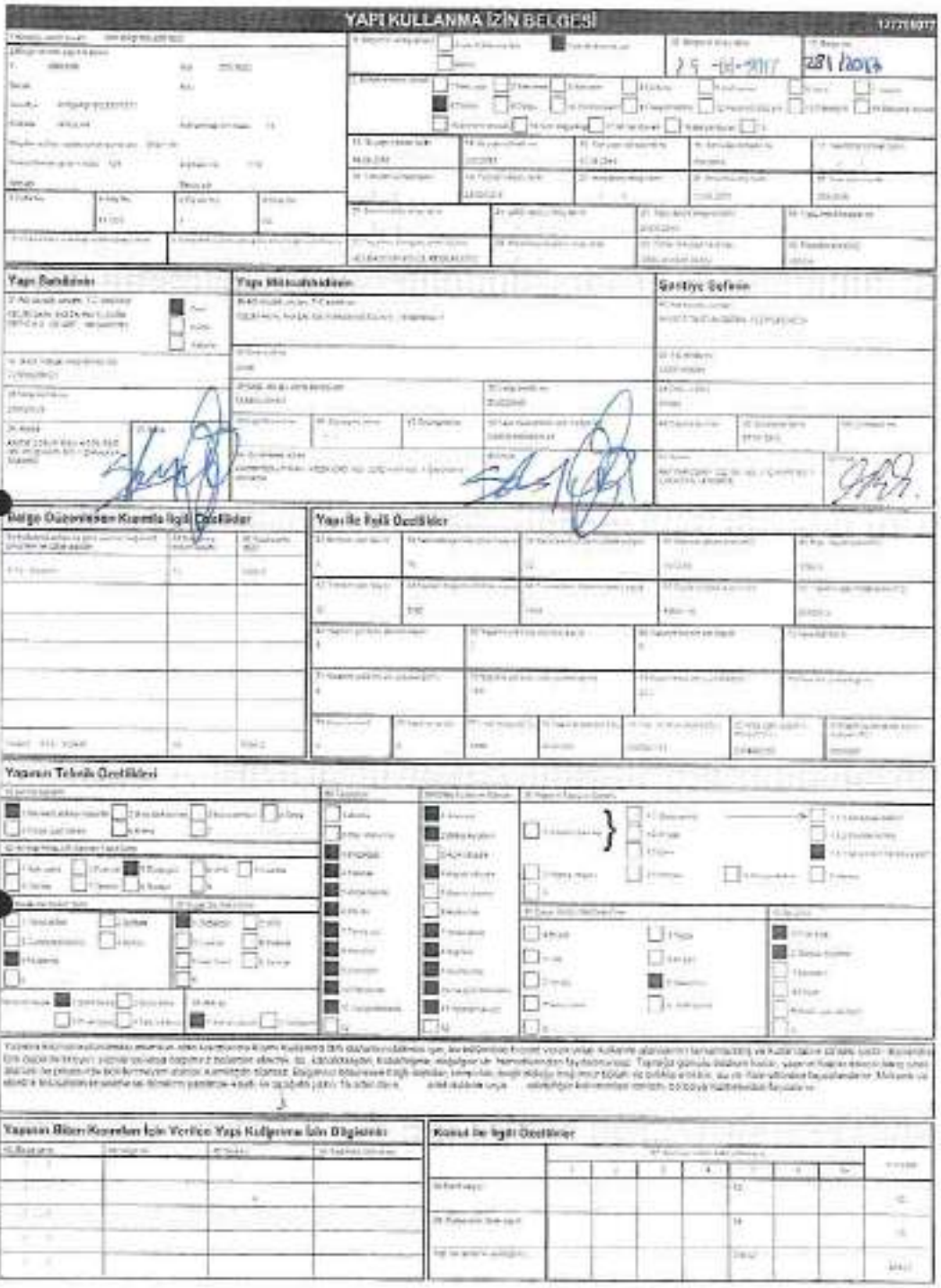
Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Kızılay/ANKARA
Tel:0312 467 09 01 Fax:0312 467 01 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:0631054938000919
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:356696 Mersis No:0621054030100019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

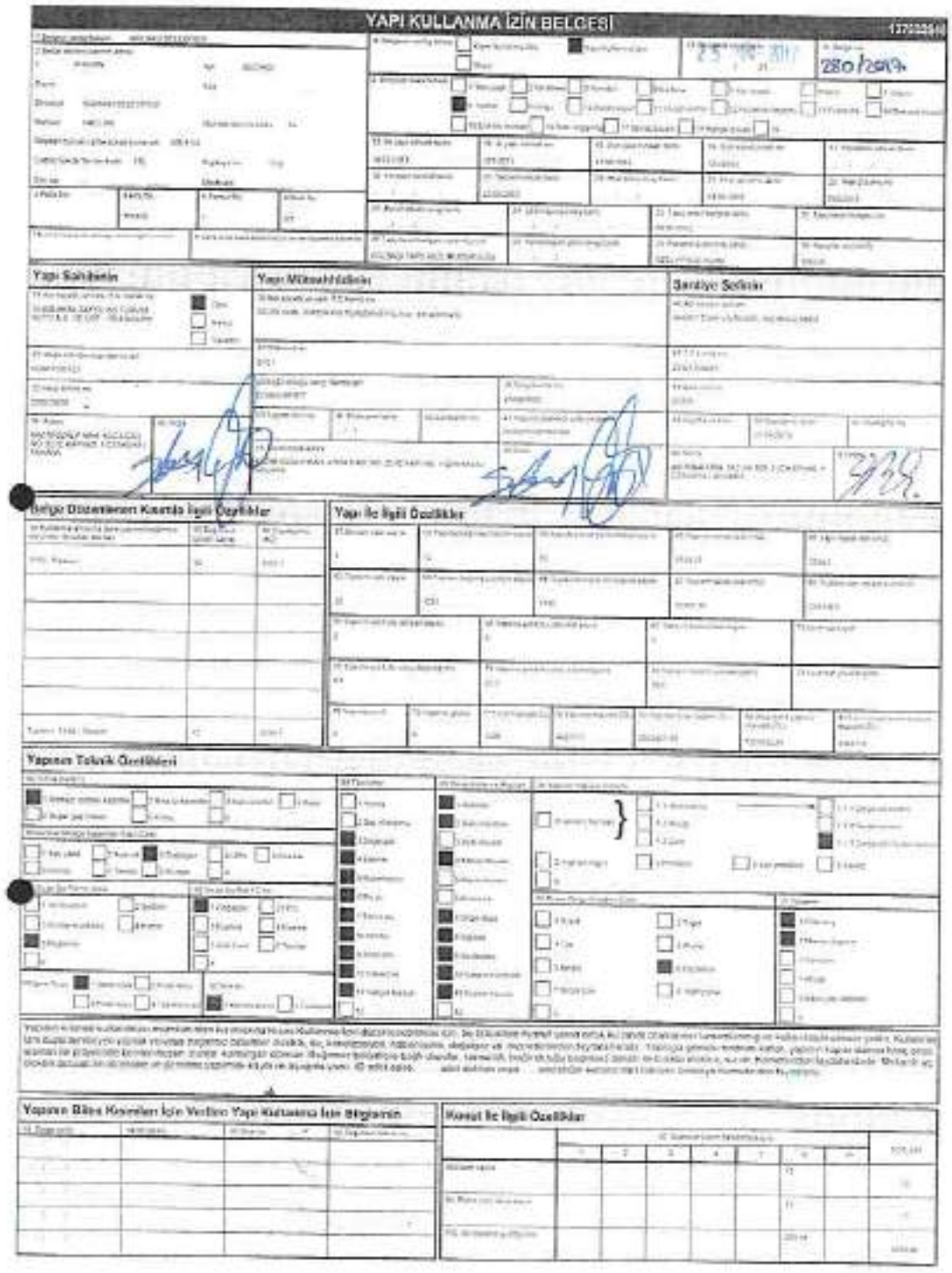
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kısmi İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 05 54
www.netgyt.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:258594 Mersis No:0531854939300019
Maltepe Vergi Dairesi 531 854 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitliğine

Şantiye Şefine

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

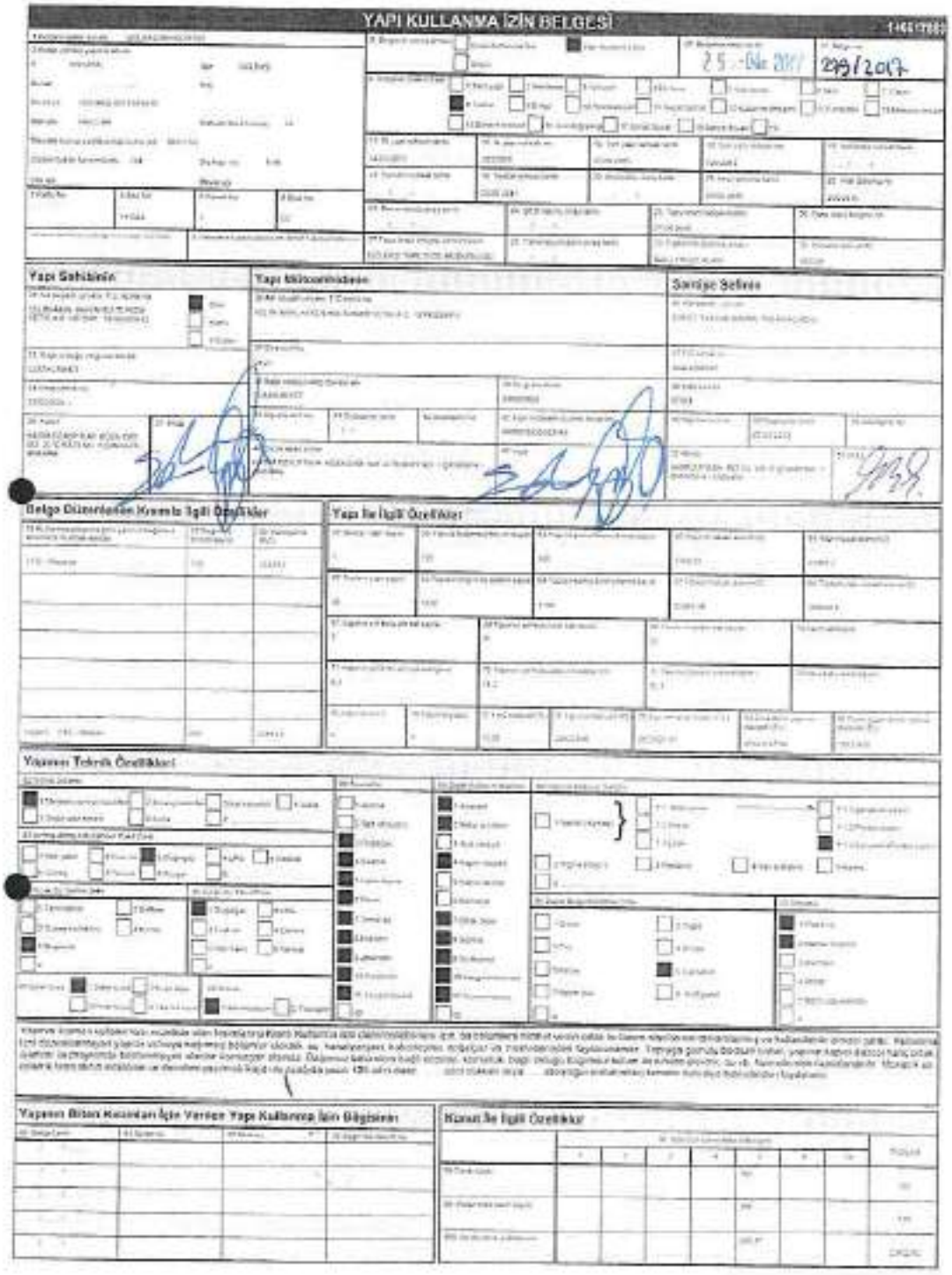
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 01 Fax:0312 467 90 26
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:298696 Mersis No:0531854033000019
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuda İlgili Özellikler

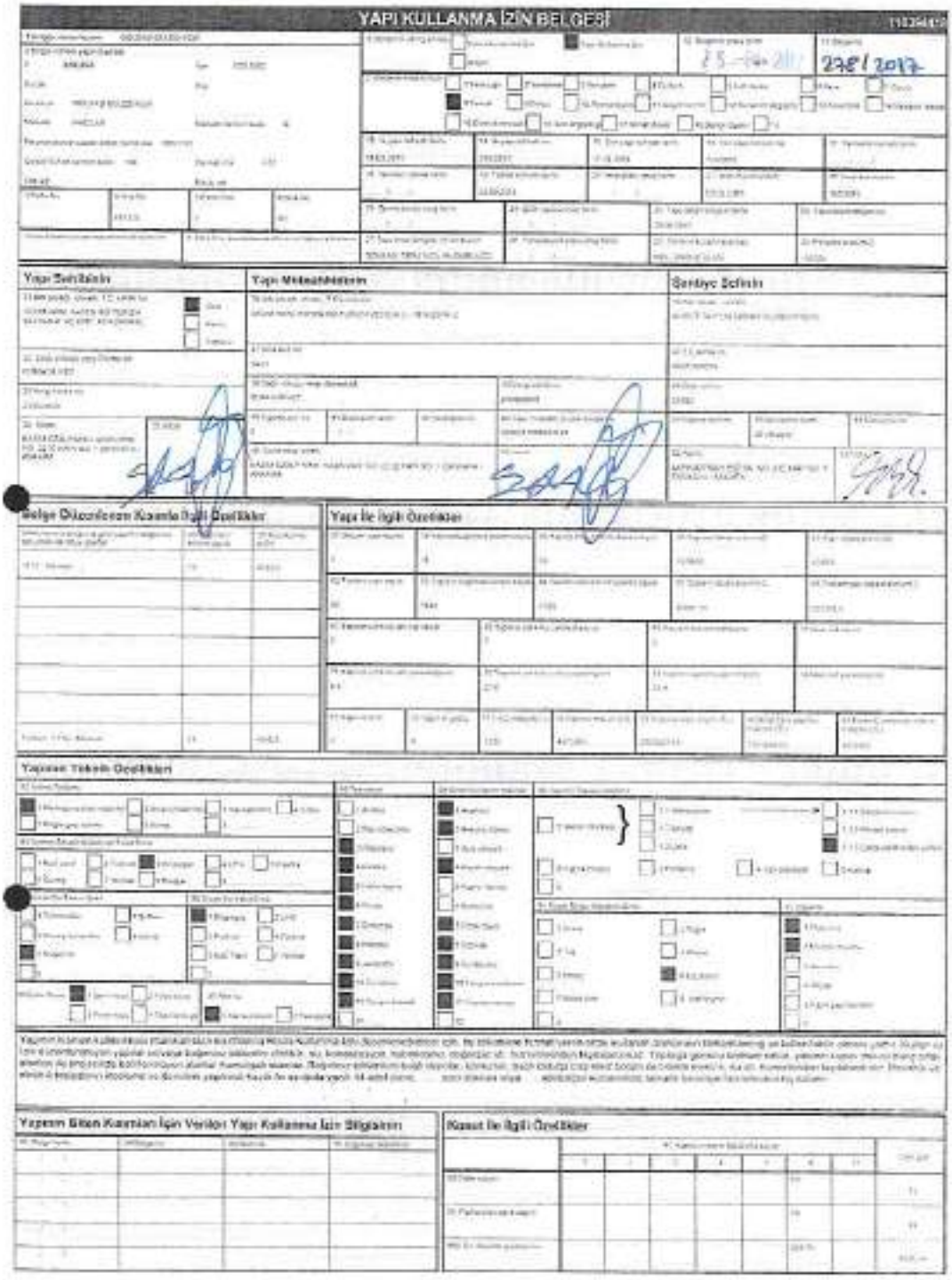
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kurulu İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıflık No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 01 Fax:0312 487 00 34
www.netgyf.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266606 Mersis No:0331654030000019
Malmapa Vergi Dairesi 031 654 0339



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

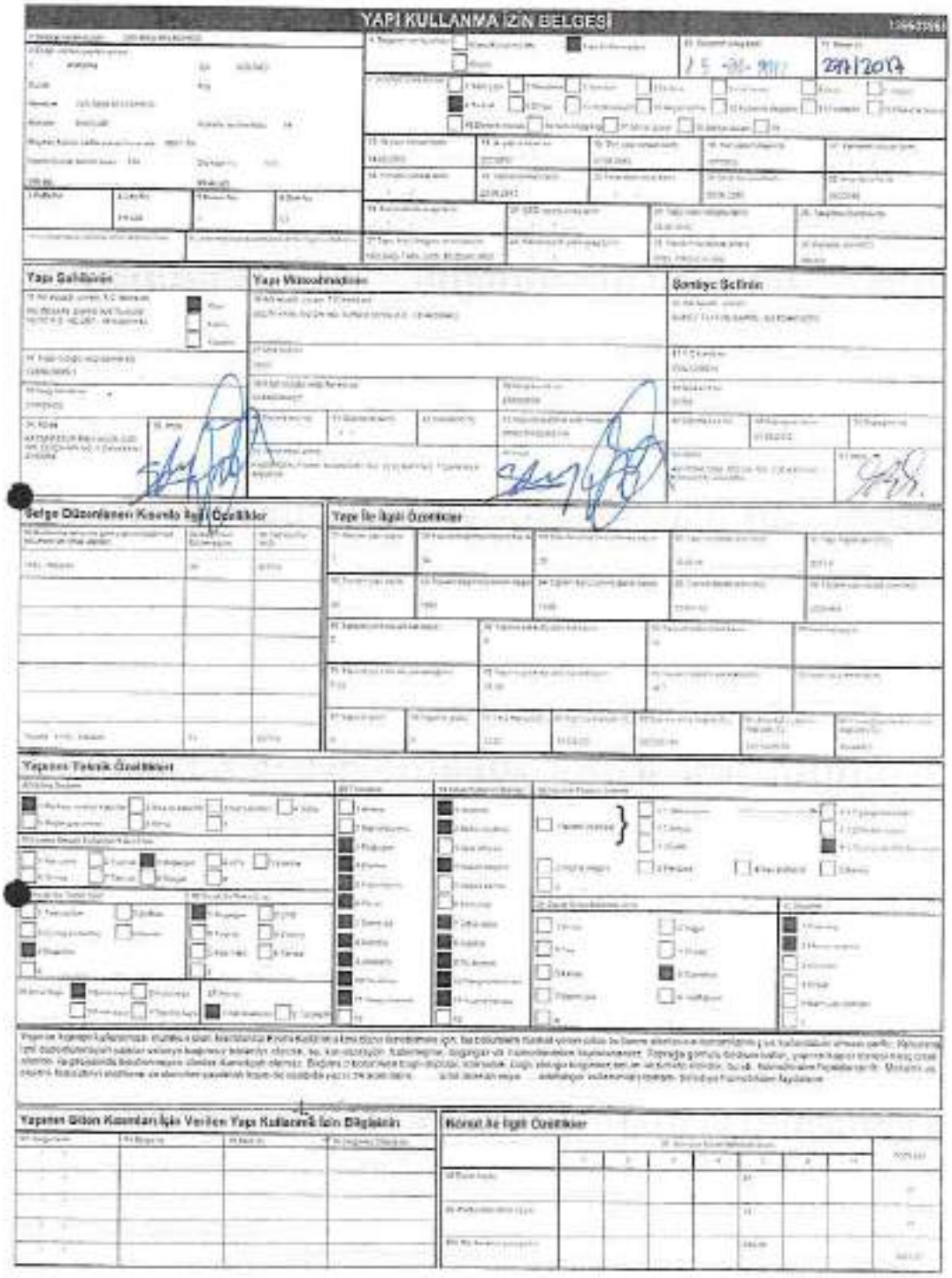
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kaçak İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:19/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 81 Fax:0312 467 80 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:260096 Mersis No:0521054039200019
Matbaa Vergi Dairesi 631 064 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuta İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 36
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:266606 Mersis No:0821059234900019
Maliye Vergi Dairesi 036 056 9389

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartman
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11.468,00
Ada, Parseli	: 11132[illegible]
Adresi	: Hacılar Mah. 980/1 Sk. No:1-1 Gölbaşı/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı	: Selim Akın,Akfen İnş. Tur ve Tic A.Ş. ve Ort. İncek Loft A1 Blok
Adresi	: Gölbaşı/ANKARA

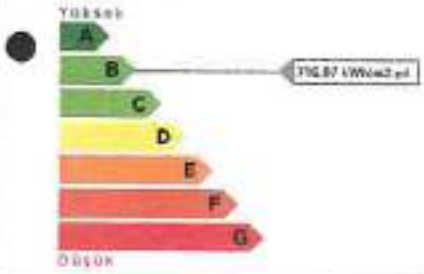
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	
TOPLAM		8.437.325,59	8.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
[illegible] SICAK SU	ak Su Sistemi, Sıcak Su Sistc	189.111,56	189.111,56	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	ıtma Sistemi, Soğutma Sist	422.897,41	997.825,49	35,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	floresan, Kompakt floresa	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 5547E133BACA7
Veriliş Tarihi	: 23.07.2014
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2020

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: AHMED SAMİ UNAL
Firması	: HASAN Erdoğan
Oda Sicil No	: MMO.41.0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266606 Mersis No:0831058910900019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0388





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 60 61 Fax:0312 407 60 34
www.netgd.com.tr Sermaye:1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258936 Mersis No:0631056933000019
Mallepo Vergi Dairesi 631 056 9369





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256686 Mersis No:0931084938000018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

Konut Tipolojileri

- **5,5+1 Dubleks Katta Konut**










NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.808.000,00 TL.
T.Sic.No:25609G Mersis No:8631054934600009
Maltepe Vargi Dairesi 631 054 9360

- **2,5+1 Katta Konut**










NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Cd. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 60 61 Fax:0312 407 60 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:250836 Mersis No:0931054331000019
Maltepe Vergi Dairesi 931 054 3319

- **3 +1 Katta Konut**











NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1/10 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 34
www.netgri.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:0631054303500019
Balıkpa Vergi Dairesi 631 054 9303

- **4+1 Katta Konut**










NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinv Bk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 60 36
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250096 Mersis No:0631054023000218
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sena Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 01 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256809 Mersis No:0831855923900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9589



SPL

Tarih : 13.07.2017 No : 46713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-128.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent TINAZTEPE
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuğa ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SPL

Tarih : 19.07.2017 No : 46922

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Direnç HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuğa ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.08.2010 No : 401435

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 60 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:288696 Mersis No:0631054930400018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1376

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 25039108440 - Lisans No: 401618)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019 Belge No: 2019-01.1056

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 47533302186- Lisans No: 404522)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.08.2020 Belge No: 2019-03.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12548206802 - Lisans No: 400715)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 pbx 0312 467 01 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256036 Mersis No:0631054038500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Özel 2023 - 1283

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1283
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Kırk Dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 10

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 10

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verilerle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22
5.1 Pazar Yaklaşımı 24
5.2 Maliyet Yaklaşımı 27
5.3 Gelir Yaklaşımı 27
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 30
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 30
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 30
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
7. SONUÇ 31
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31
7.2 Nihai Değer Takdiri 31
8. UYGUNLUK BEYANI 32
9. RAPOR EKLERİ 32

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1283 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	İncek-İmar Mahallesi, 111209 ada 5 parsel Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi'nden alınan resmi evrağa göre 17.07.2009 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmaz "Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. E:0.30, Hmaks: 6.50 m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**9.500.000,00-TL** **(Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**10.450.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1283 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Gölbaşı ilçesinin batısında İncek-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerden biri olan İncek Şehit Savcı Mehmet Selim Kiraz Bulvarı üzerinden Turgut Özal Bulvarına bağlanılır. Yaklaşık 1.3 km sonra göbekten sola Türkan Şoray Caddesine sapılır. Yaklaşık 400 m sonra sol koldan Metin Sokağa girilip ilk sağa sapılır. Taşınmaz 400 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde konsept villa projeleri, boş arsalar ve müstakil konutlar bulunmaktadır. Taşınmaz Gölbaşı İlçe merkezine yaklaşık 23 km, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 52 km. mesafede konumludur.





Koordinatlar: **Enlem:** 39.8021 **Boylam:** 32.7073

Esenyurt Mh. Ömer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 30 [illegible] Fax:0312 [illegible] 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Yic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0[illegible]
Mehtepe Vergi Dairesi 031 064 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Gölbaşı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İncek-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 39/3851
ADA - PARSEL	: 111209 Ada 5 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 1.000 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 33141270
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği (20.10.2016 – 19881)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel 20.10.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği işlemi görmüştür. İmar ve hukuki durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan resmi evraka göre söz konusu taşınmaz 17.07.2009 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu " Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. E:0.30, Hmaks: 6.50m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Gölbaşı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz halihazırda "Arsa" vasıflı olup herhangi bir resmi evrak olmadığı bilgisi edinilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Güvercin Sk. No:47/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 64
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:288626 Mersis No:0631058038000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 694 9329

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasıflıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz.Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.
Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dır.Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir. göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

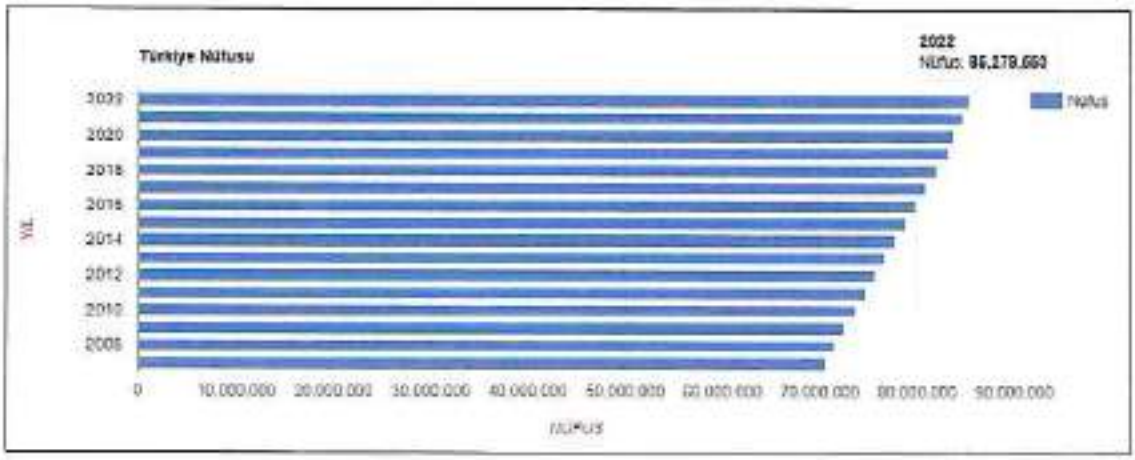
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Bala ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Cd. Emir Sk. No:10 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 47 Fax:0312 457 86 34
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil:284606 Mersis no:0831056103000019
Mahkeme Vergi Dairesi: 831 054 9339

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

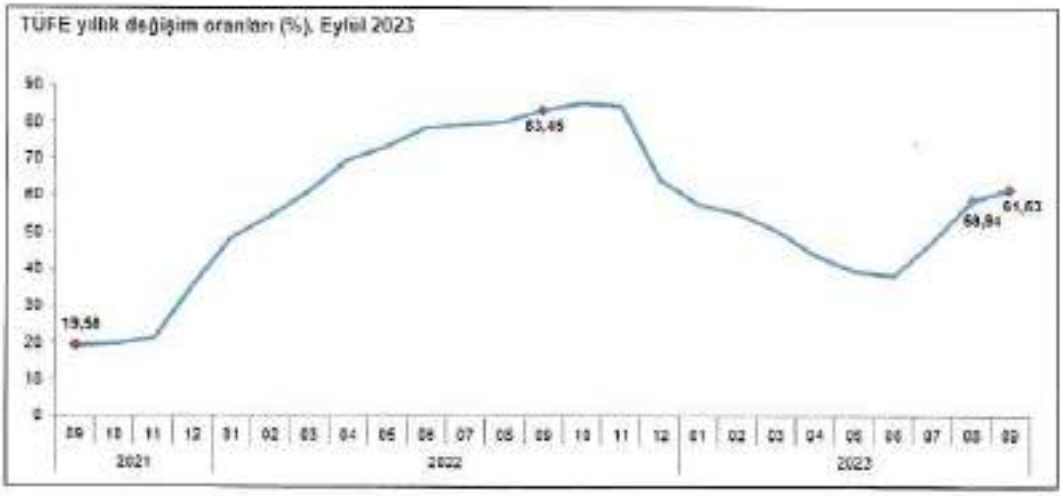
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



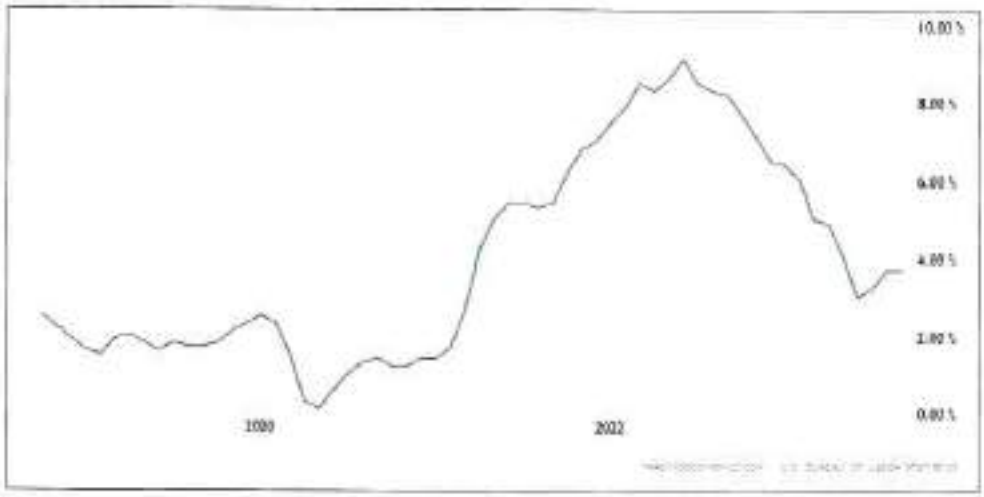
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



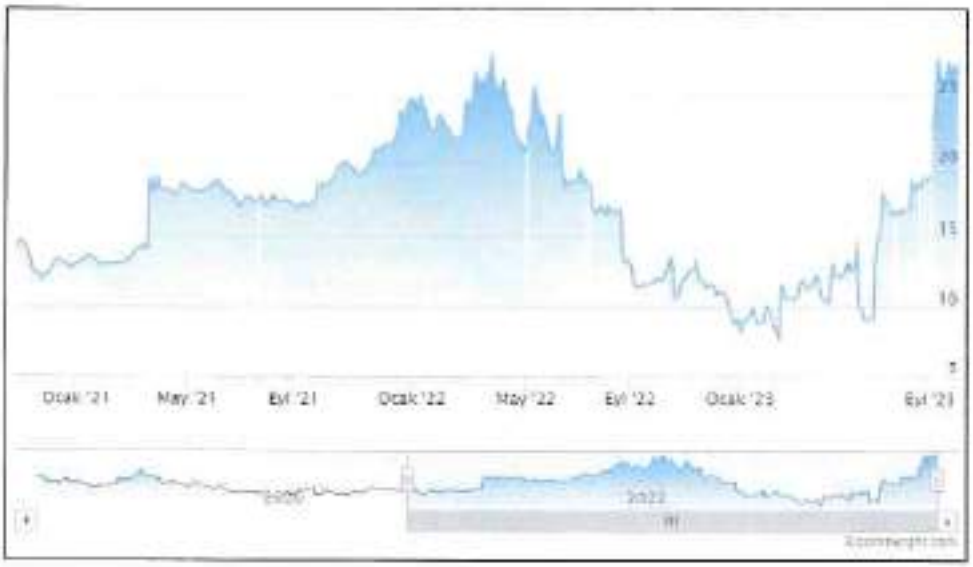
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

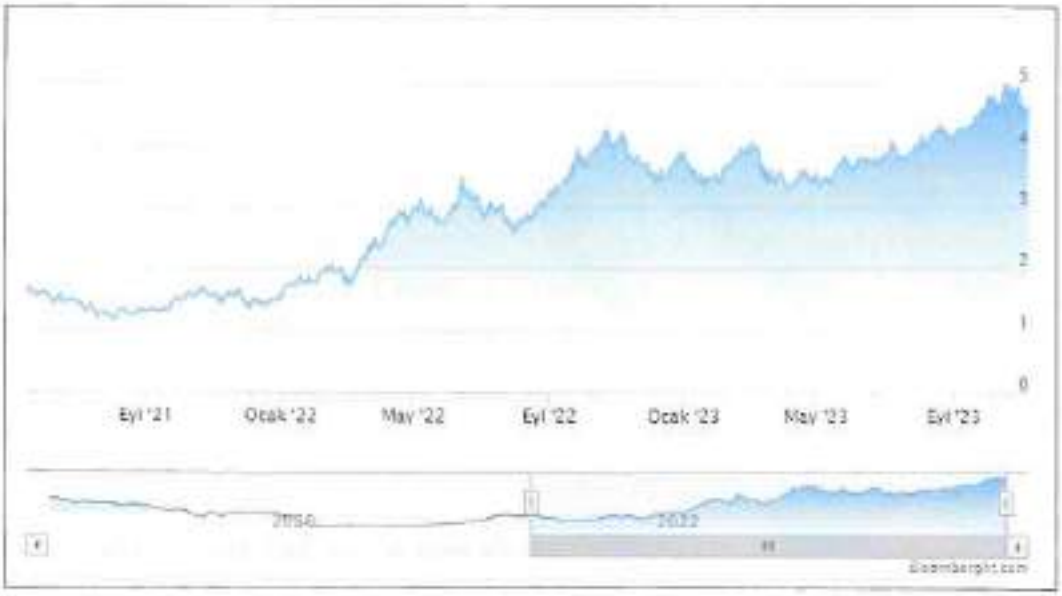


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

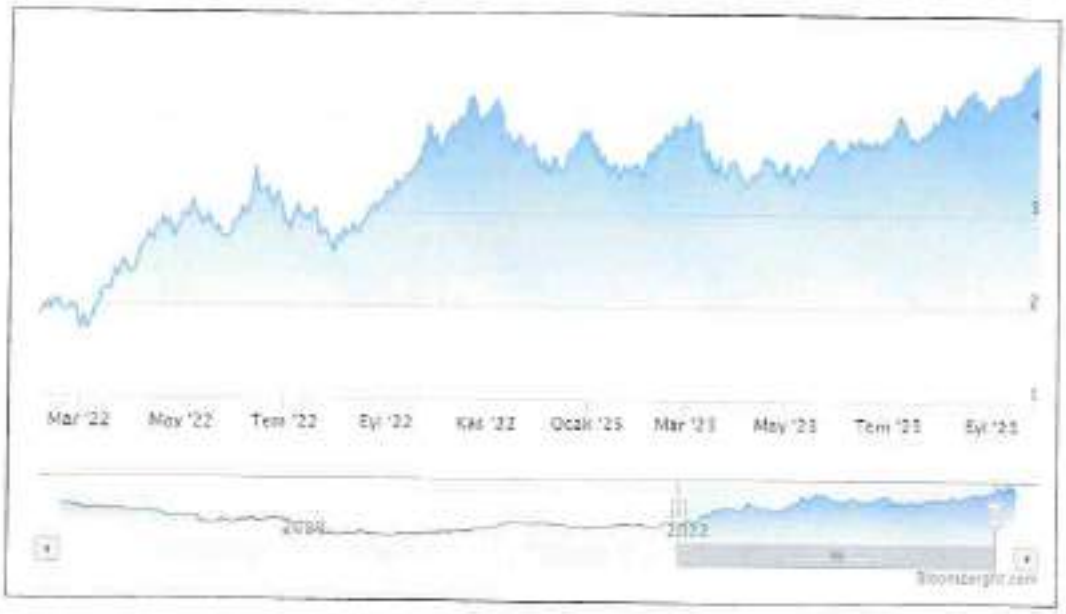


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükselliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



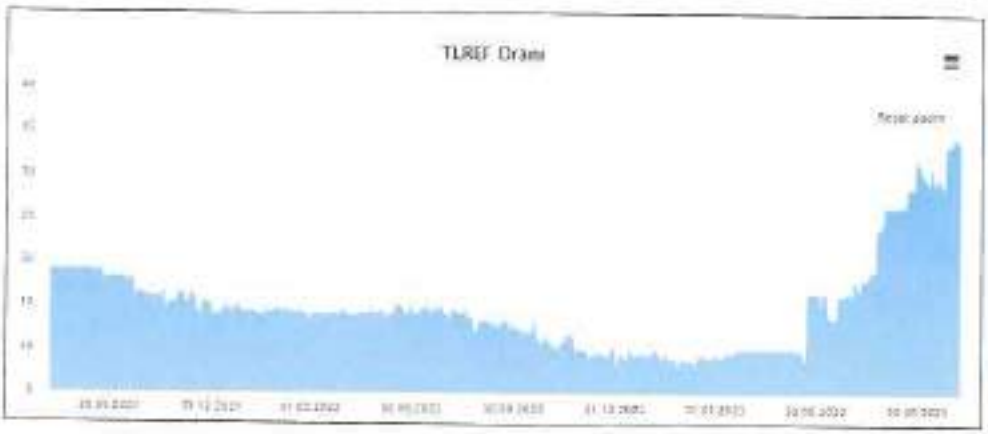
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

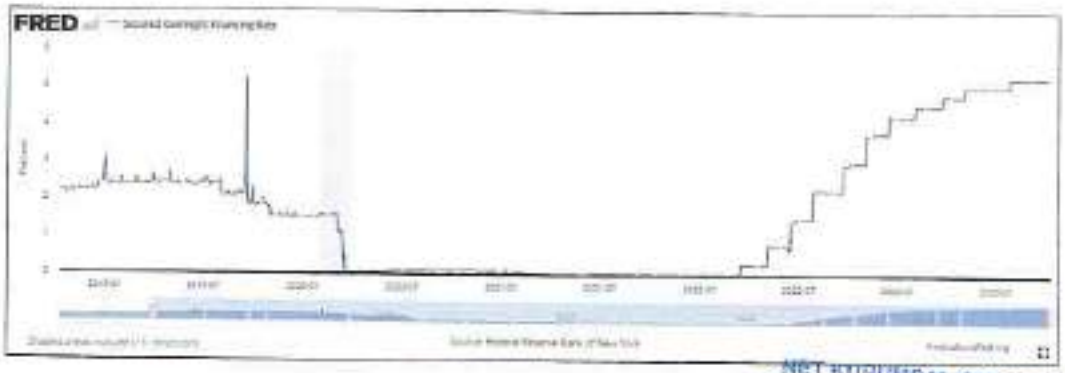


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



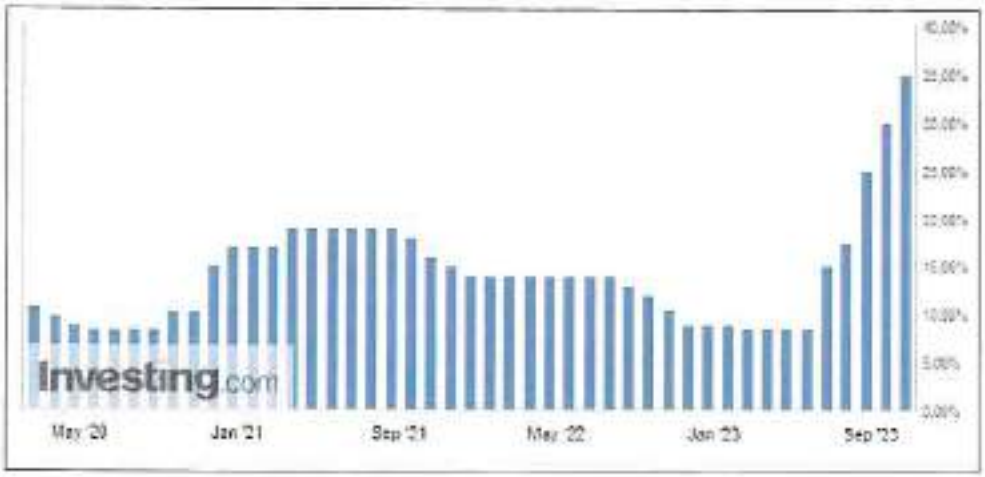
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



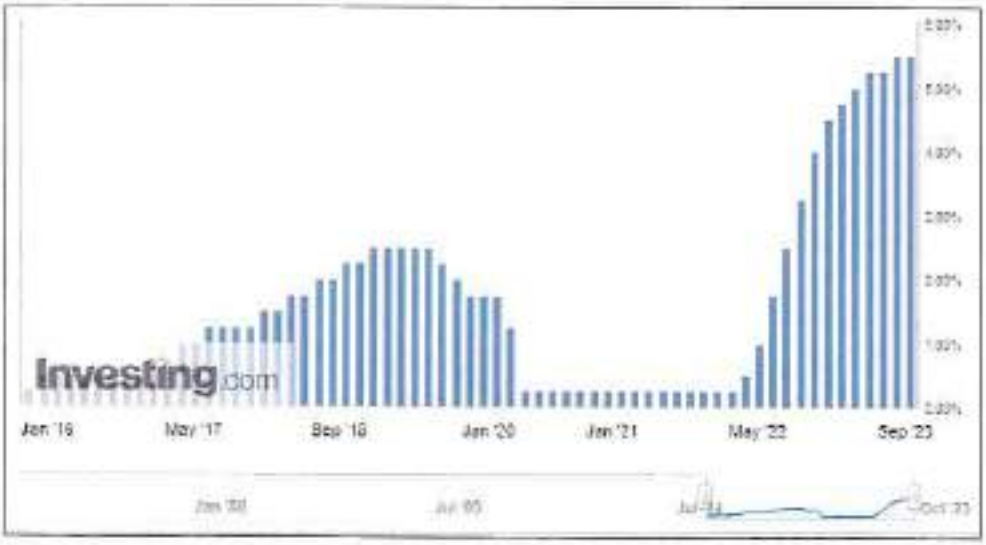
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

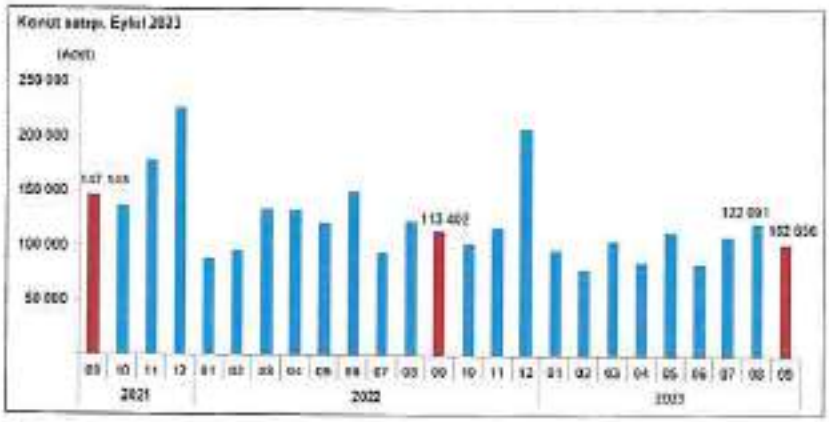


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

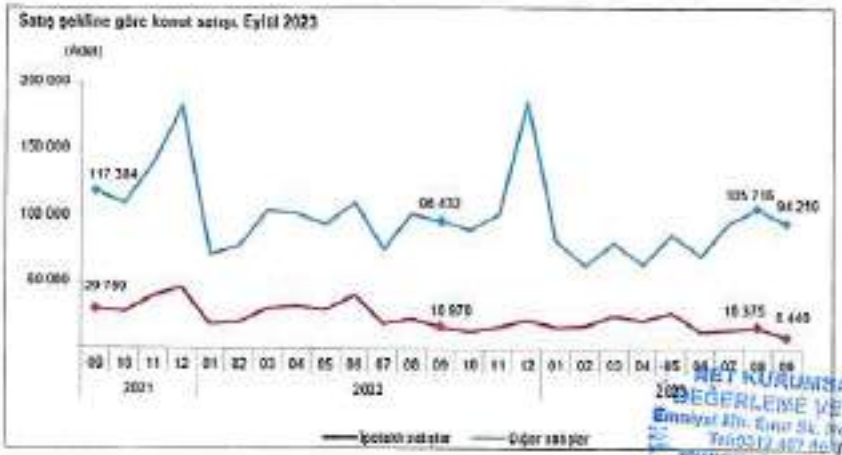
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

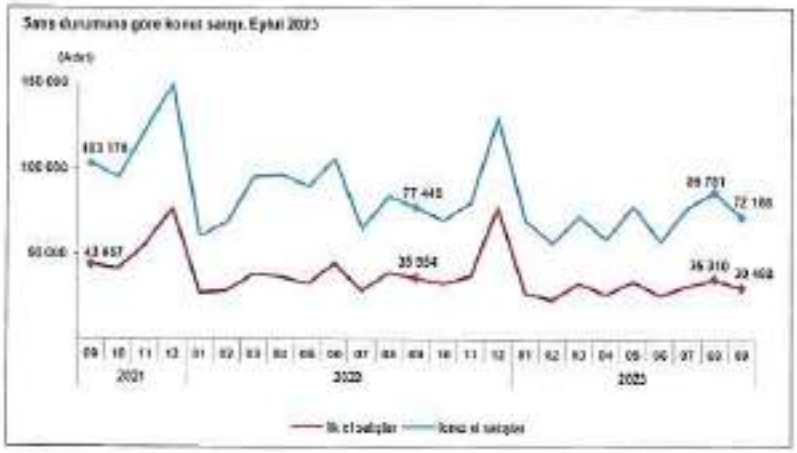
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	908 074	1 057 163	-14,1
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 681	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 583	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	908 074	1 057 163	-14,1
İlk el satış	30 484	36 954	-17,5	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

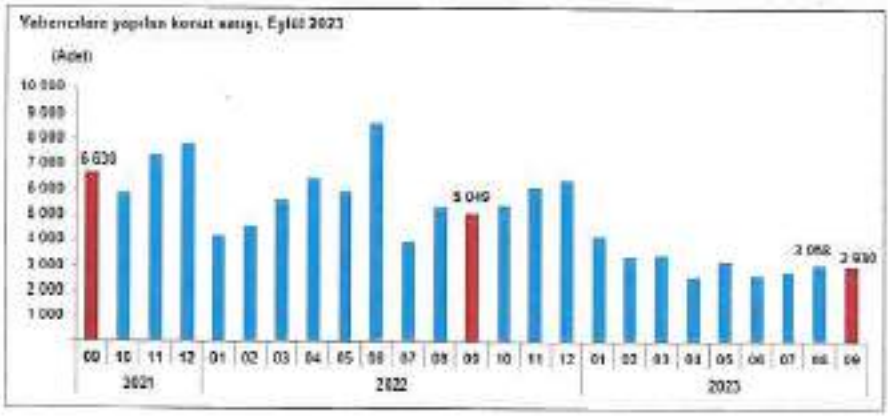


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ensar Sk. No:13/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 64 Faks:0312 467 66 64
www.netgd.com.tr
Ticaret Sicil No:256805 Mersis No:0321051038000010
Mahiçeşme Vergi Dairesi 651 064 9389

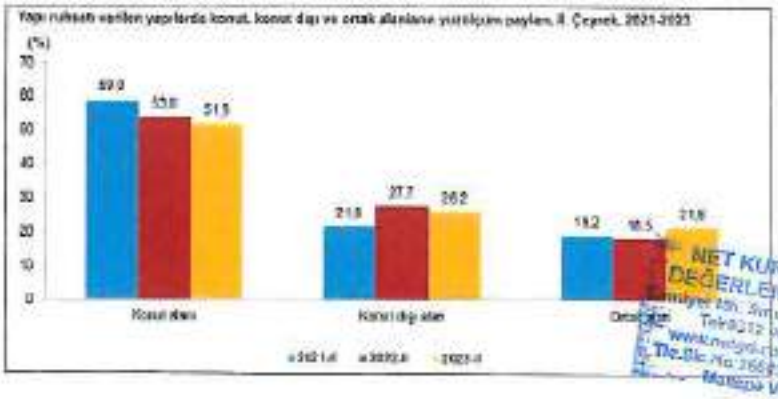
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



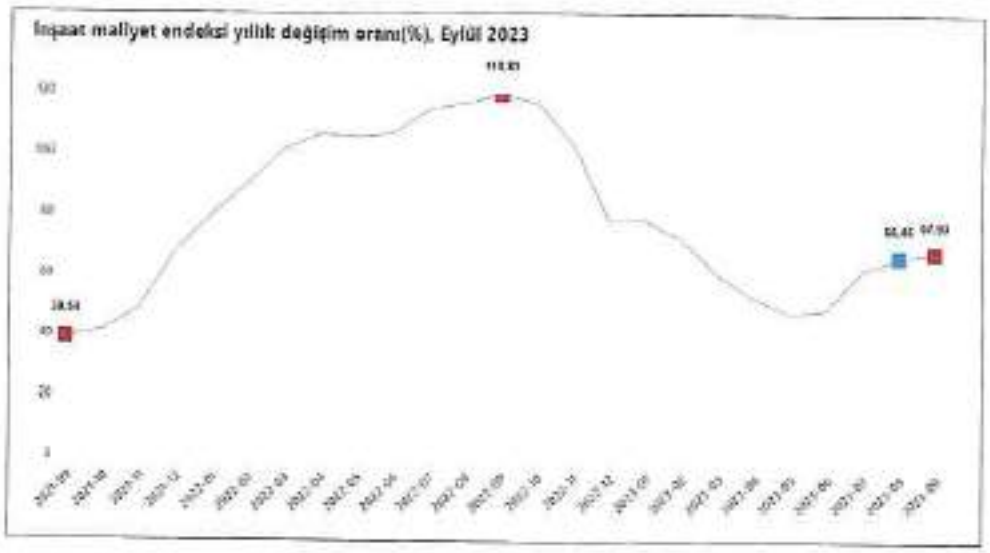
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		130 666	44,1	724 044	20,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 229	15,6
	III	30 438	20,3	149 589	6,6	33 316 744	18,5
	IV	43 956	18,7	242 026	23,9	51 860 663	39,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 123	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 665	-4,8	163 760	-8,8	30 713 702	-3,4
	III	28 280	-7,1	146 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 760	31,3	38 572 889	25,6

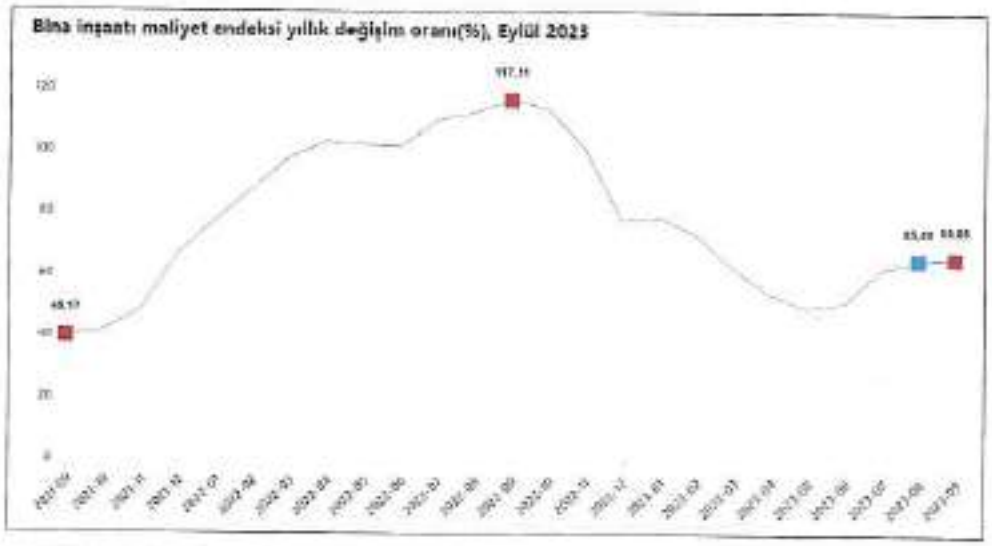
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

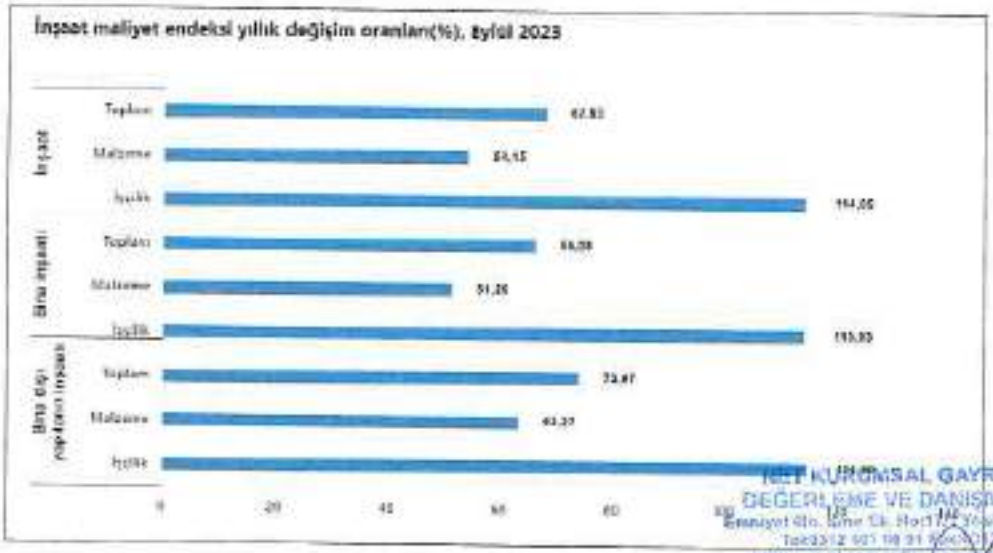


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

111209 ada 5 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1.000 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Turgut Özal Bulvarına yakın mesafede olup parselin bir kısmı üzerinde ağaç bulunmaktadır.

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 **Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*.

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. ANKARA
Tel:0312 427 01 91 Fax:0312 427 01 94
www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:
Mahiye Vergi Dairesi 031 054 9369

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda öncekl pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.040,00 m² yüzölçümlü arsa 14.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısında avantajlı olup uzun süredir satıştadır.

İlgilisi : 0 507 968 21 19

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.007,00 m² yüzölçümlü arsa 15.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısında avantajlı olup uzun süredir satıştadır.

İlgilisi : 0 553 059 82 83

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.000,00 m² yüzölçümlü arsa 13.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısında avantajlı olup uzun süredir satıştadır.

İlgilisi : 0 532 206 10 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.290,00 m² yüzölçümlü arsa 16.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısında avantajlı olup uzun süredir satıştadır.

İlgilisi : 0 537 271 36 91

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.199,00 m² yüzölçümlü arsa 14.850.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısında avantajlı olup uzun süredir satıştadır.

İlgilisi : 0 535 392 90 06

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	1.040,00m²		1.007,00m²		1.000,00m²		1.290,00m²		1.199,00m²	
Satış fiyatı	14.750.000 TL		15.500.000 TL		13.500.000 TL		16.500.000 TL		14.850.000 TL	
m² birim fiyatı	14.183 TL		15.392 TL		13.500 TL		12.791 TL		12.385 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum ve diğer şerefiye	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Büyüklük şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	9.928 TL		10.775 TL		9.450 TL		8.953 TL		8.670 TL	
Ortalama Birim fiyat	9.555TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda satılık konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumları ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 9.000-TL ile 10.000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsele bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Yüzölçümü (m²)	**Birim Değer (TL/m²)**	**DEĞER (TL)**
1.000,00	9.500,00	9.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V. hariç) **9.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmaz arsa vasfı ile değerleme yapılmıştır. Arsa değerlerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç
Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mah. Şehit Sadık Tan Cad. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:(312) 407 00 01 Fax:(312) 497 01 24
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 355605 Mersis No: 0321014100000019
Maltepe Vergi Dairesi 451 054 9329

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkul gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmaz için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar için ruhsat alınmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

9.500.000,00-TL
(Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 10.450.000,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Dilan TOSUN Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

Tapu Kaydı

webtapu

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	33141270
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	İNCEK İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	39/3851
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111209/5
AT Yüzölçüm(m2):	1000.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359256376	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1000.00	1000.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	-

1 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nün 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Oluru ile onaylanan *"Karaoğlanı Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği.

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Oluru ile onaylanan *Balıçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0993-6689-474D-99B9-D82283727705 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,

g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-174D-90B9-D82283727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gib/asi-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06855
0312 483 5555
KEP Adresi : gib@hs01.kep.tr

Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Mh. Dumlupınar Bul. No:7/25 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 08 83 Faks:0312 487 86 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.620.260,00 TL
Tic.Sic.No:256109 Mersis No:0851054939100019
Beştepe Vergi Dairesi 031 054 9939

Gölbaşı Belediyesi **İmar Durum**

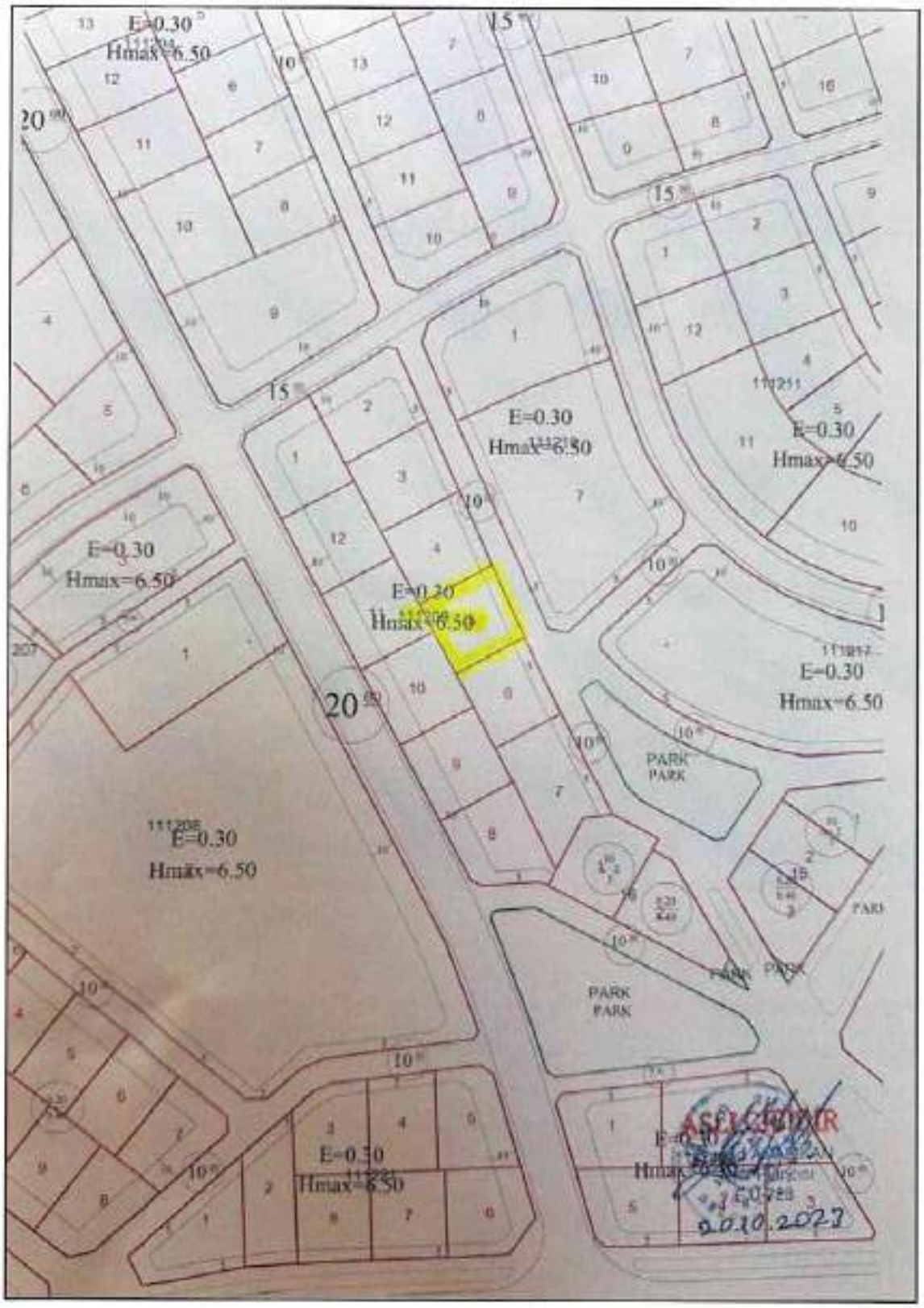


Bu sayfadaki bilgiler sadece bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

Mahalle	İNCEK MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	-
Ada	111209	Onay Tarihi	-
Parsel	6	Plan No	-
Alan	100000 m²	PİN	-

Plan Kararı	GELİŞME KONUT ALANI				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı		Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	6.50
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	0.3	Açıklama	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Cad. Sine Hi. No:17/1 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 90 90 Fax:0312 467 91 94
www.netgyd.com.tr Sermaye: 6.928.288,70 TL
Tic.Sic.No:256026 Mersis No:0531864030000019
Maltepe Vergi Dairesi 531 864 9309



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA

SAHA GÖRÜNTÜLERİ





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DİLAN TOSUN



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.06.2010 No : 401439

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:50 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve SPK Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. [illegible] ANKARA
Tel:0312 [illegible] Fax:0312 [illegible]
www.net[illegible].com.tr Sermayesi 4.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9349

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 **Belge No: 2019-01.1374**

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29309108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 **Belge No: 2019-01.1086**

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: 401422)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.03.2020 **Belge No: 2019-01.3350**

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 28803721448 - Lisans No: 011340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023 Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 19033654974 - Lisans No: 927171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sum Sk. No:12/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0 312 447 0051 Fax:0312 447 06 36
www.netkurumsal.com.tr Sermaye:1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255605 Mersis No:0353856103000019
Maltepe Vergi Dairesi:251 054 9328

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1284

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1284
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Kırk Dokuz (49) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 22
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23
5.1 Pazar Yaklaşımı 25
5.2 Maliyet Yaklaşımı 28
5.3 Gelir Yaklaşımı 29
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 31
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 31
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 31
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 31
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31
7. SONUÇ 32
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 32
7.2 Nihai Değer Takdiri 32
8. UYGUNLUK BEYANI 33
9. RAPOR EKLERİ 33

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1284 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parsel Menemen/İZMİR
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar boş arsa olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Menemen Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Sanayi Alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel E:0,40, Yençok:4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapılaşmaya engel bir durumu yoktur. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmekte olup yapılaşma durumunda bu durumla ilgili Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'den bilgi alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel E:0,50, Yençok:4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsel imar kanunun 18. Maddesi (parselasyon) uygulamasına tabidir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel üzerinde Menemen Belediyesi hissesi üzerinde çok sayıda şerh, haciz vs. kararı bulunmaktadır. Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur. 5454 ada 1 parsel tapu kaydı üzerinde daimi irtifak hakkı beyanı bulunmakta olup söz konusu irtifak hakkı TEDAŞ yüksek gerilim hattı ile ilgilidir. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmekte olup yapılaşma durumunda bu durumla ilgili Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'den bilgi alınması gerekmektedir. Tasarrufa engel bir durum yoktur.
Piyasa Değeri	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Hisseleri Toplam Değeri **33.870.000,00-TL** **(Otuz Üç Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**37.257.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1284 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkuller; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel boş durumda, 5174 ada 1 parsel ise işgalciler tarafından hurda deposu olarak kullanılmaktadır. Taşınmazlar Menemen Plastik İhtisas OSB giriş kapısının 2 km kadar kuzeyinde yer almaktadır. 5454 ada 1 parsel Seyrekköy Caddesi üzerinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Hurda Araçlar Otoparkı yanında yer almaktadır. 5174 ada 1 parsel ise bu parselin 300 m güneyinde iç kısımdadır. Yolu bulunmamakta olup arazi eğimlidir. İşgalciler tarafından kullanımda olup içine girilmemiştir.

Taşınmazlar Menemen İlçe merkezine yaklaşık 2,5km. mesafede konumludur. Menemen İlçesinin güneybatı kısmında yer alan taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi nitelikli gelişimini sürdürmekte, sanayi yapıları haricinde kalan alanlarda ise tarım arazileri bulunmaktadır. Konut nitelikli yapılaşmalar ise genellikle ilçe merkezindedir.





Koordinatlar: 5454/1 : Enlem: 38.6009 - Boylam: 27.0538

5174/1 : Enlem: 38.5983 - Boylam: 27.0527

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İZMİR- MENEMEN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAZIMPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 20/1928
ADA - PARSEL	: 5174 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 1701 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 14643297
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: DAVALI (472/1701) MENEMEN BELEDİYESİ (1089/1701) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (20/243)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 05.04.2016-5026 İmar - 16.06.1997 -2499

İL – İLÇE	: İZMİR- MENEMEN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAZIMPAŞA MAHALLESİ – SALHANE MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 13/1257
ADA - PARSEL	: 5454 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 11981 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 14699283
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 05.04.2016-5026

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

5454 Ada 1 Parsel :
Irtifak : ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN HAVAİ DAİMİ İRTİFAK HAKKI 07.03.1967 -615 YEV.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (Yüksek Gerilim Hattı için)

Beyan : 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) Malik Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü - 05.09.2017-13478 (Kamulaştırma İşleminin tamamlandığı bilgisi sözlü olarak alınmıştır.) Beyanın geçerliliği bulunmamaktadır.

5174 Ada 1 Parsel :
Söz konusu taşınmaz tapu kaydında Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir beyan yoktur. Hissedarlardan Menemen Belediyesi hissesi üzerinde çok sayıda haciz ve şerh kararı bulunmakta olup takbis belgesi rapor ekindedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazlar 05.04.2016 tarih 5026 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği İşlemi sonrası Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 5174 ada 1 parseldeki diğer hissedarlar imar uygulaması ile taşınmaz mülkiyetine sahip olmuşlardır. Taşınmazların son 3 yıllık dönemde imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Menemen Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Sanayi Alanı içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel E:0,40, Yençok:4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Yapılaşmaya engel bir durumu yoktur. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmekte olup yapılaşma durumunda bu durumla ilgili Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'den bilgi alınması gerekmektedir. Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel E:0,50, Yençok:4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu parsel imar kanunun 18. Maddesi (parselasyon) uygulamasına tabidir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel üzerinde Menemen Belediyesi hissesi üzerinde çok sayıda şerh, haciz vs. kararı bulunmaktadır. Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur. 5454 ada 1 parsel tapu kaydı üzerinde Daimi İrtifak hakkı beyanı bulunmakta olup söz konusu irtifak hakkı TEDAŞ yüksek gerilim hattı ile ilgilidir. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmekte olup yapılaşma durumunda bu durumla ilgili Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'den bilgi alınması gerekmektedir. Tasarrufa engel bir durum yoktur.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 **Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Menemen Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir evrak ve proje kaydı bulunmamaktadır.

3.9 **Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir ruhsatı yapılaşma bulunmamakta olup yapı denetime tabii değildir.

3.10 **Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parseller için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkullere ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.



İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km2'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır. İzmir İli içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır.

İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları İl sınırları içerisinde yer alır. İlin en yüksek noktası, Bozdağlar'ın Birgi yakınlarında bulunan 2.159 metre yüksekliğindeki tepesidir. Şehrin rakımı 2 metredir. İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih,

katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.
Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şehrin tam altından geçen, Güzelbahçe ve Pınarbaşı semti arasında uzanan İzmir fayı ve şehrin çevresinde bulunan Seferihisar, Tuzla, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca, Gediz, Güzelhisar, Gülbahçe fayları ve Ege Denizi'nde bulunan Midilli ile Sisam faylarıdır. İzmir şehri bu faylardan dolayı depremsellik açısından oldukça aktif bir bölgededir. Yılda birkaç kez büyüklüğü 3 ila 5 arasında değişen hissedilir tektonik ve çöküntü depremleri olabilir. Ortalama 10-20 yılda bir ise büyüklüğü 5 ila 6,5 arasında değişen orta ölçekli depremlerden etkilenir. Tarihte de sık sık şiddetli depremlere maruz kalmıştır.

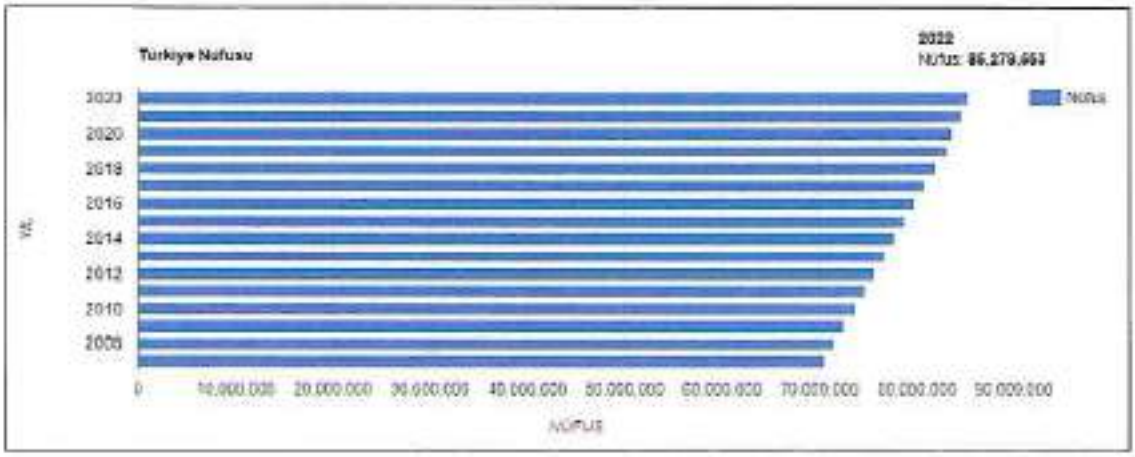
Menemen İlçesi Hakkında;
Menemen, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Aliağa ve Foça, güneyinde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri, doğusunda Manisa ili, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 200.904 kişidir. Menemen yemeği, çileği, testileri ve diğer çömlekçilik ürünleri ile ünlüdür. Cumhuriyet tarihinin en önemli olaylarından biri olan ve laik devlet düzenine karşı çıkan Menemen İsyanı burada yaşanmıştır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

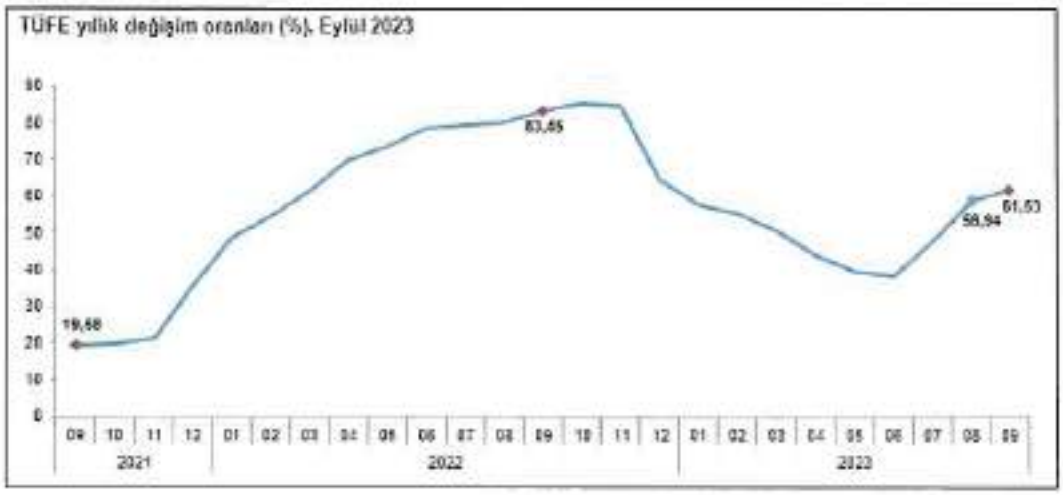
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Δ Δ Nüfus;



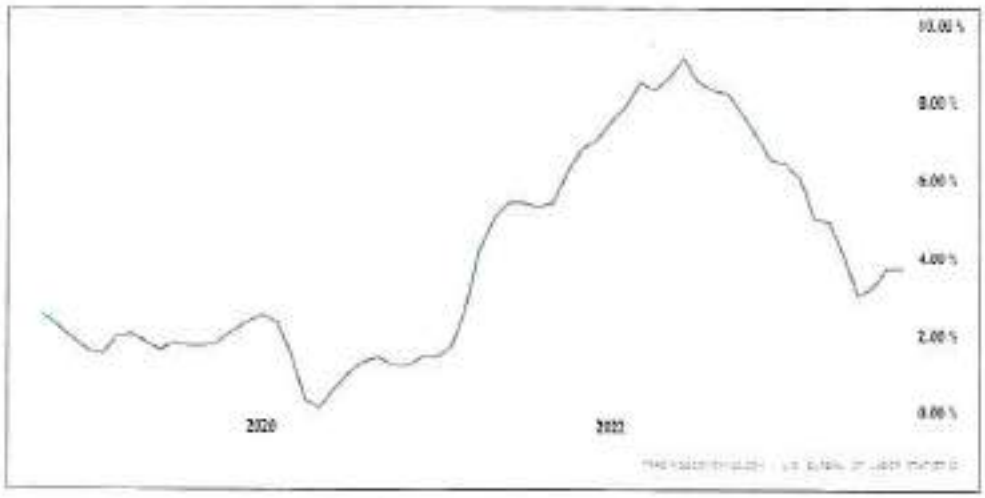
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

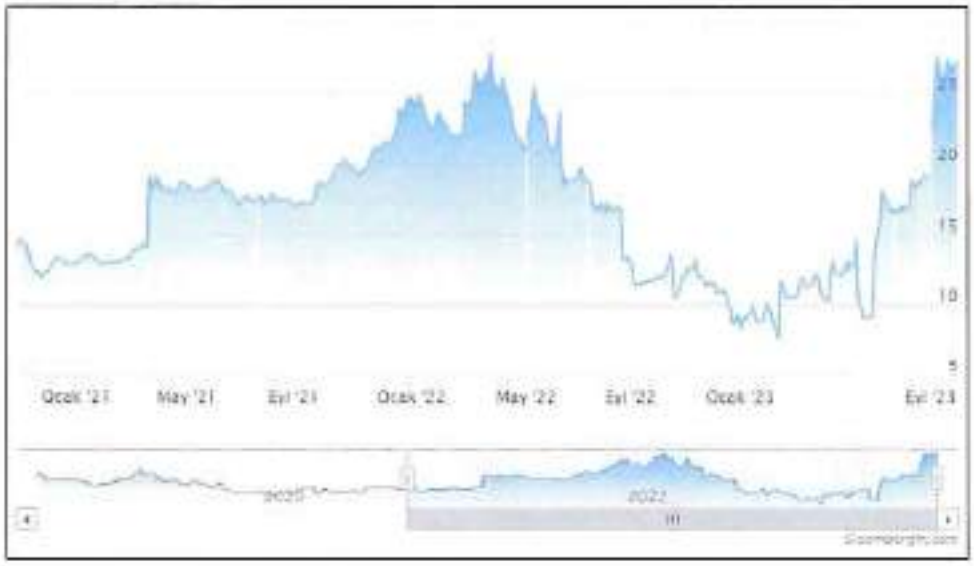
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



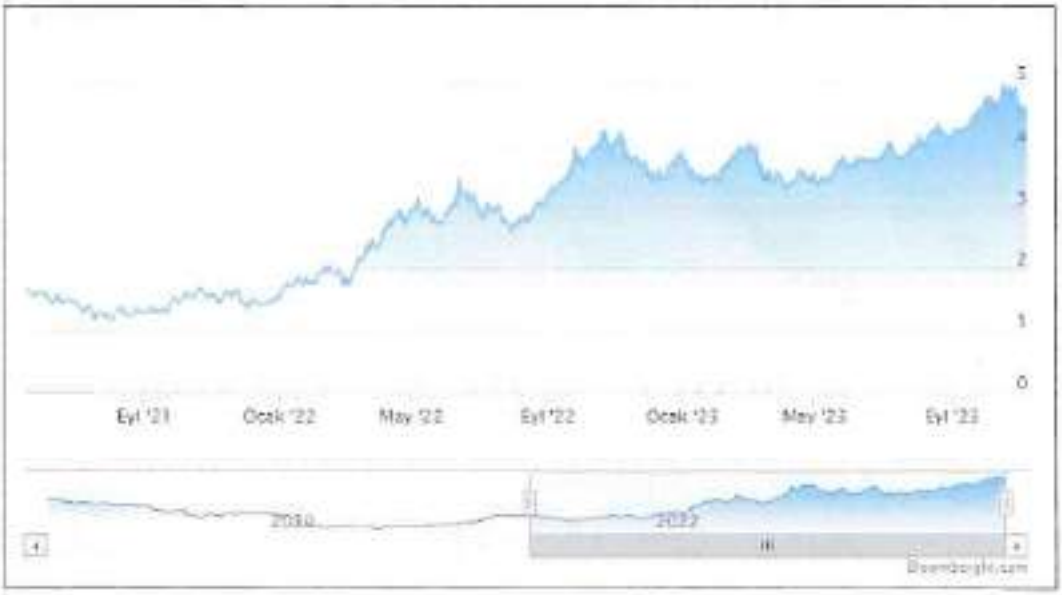
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

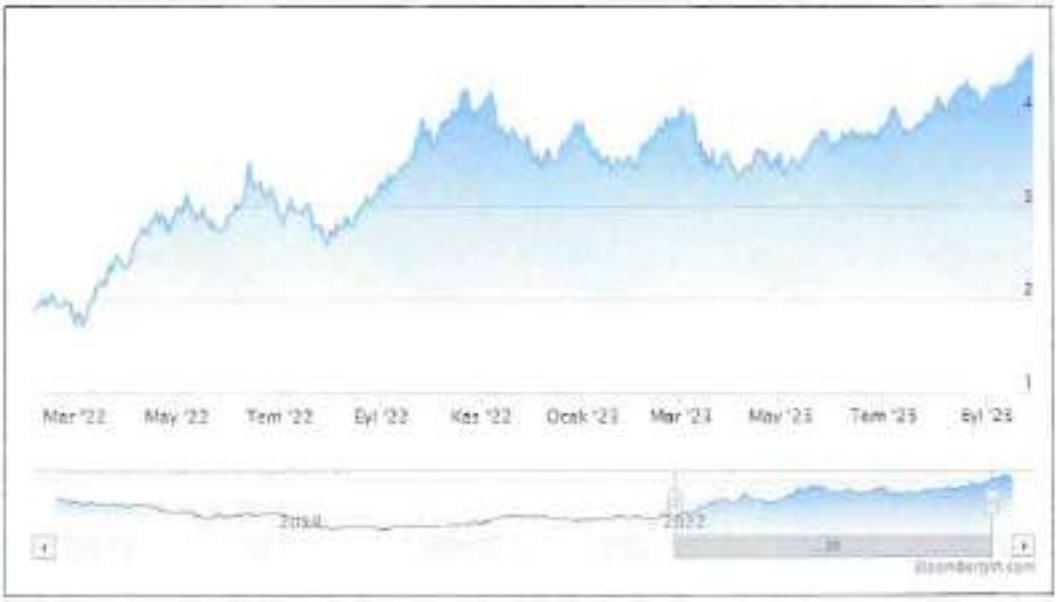
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

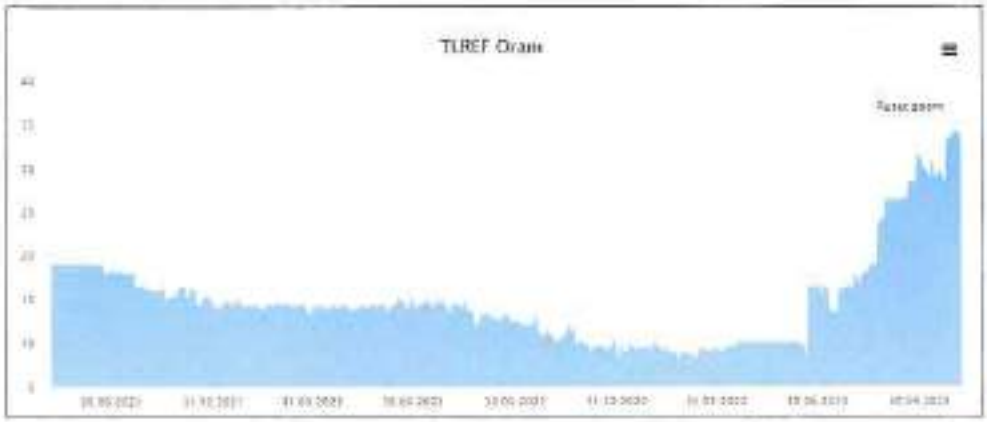


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

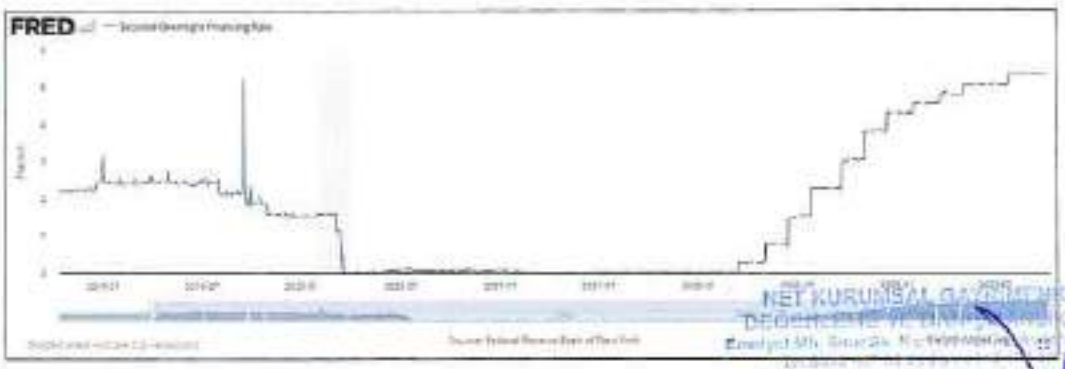


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

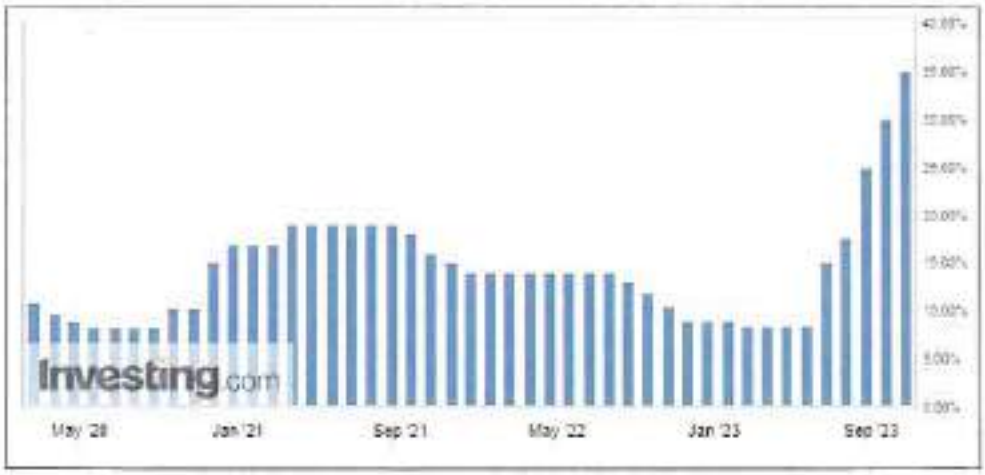


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.

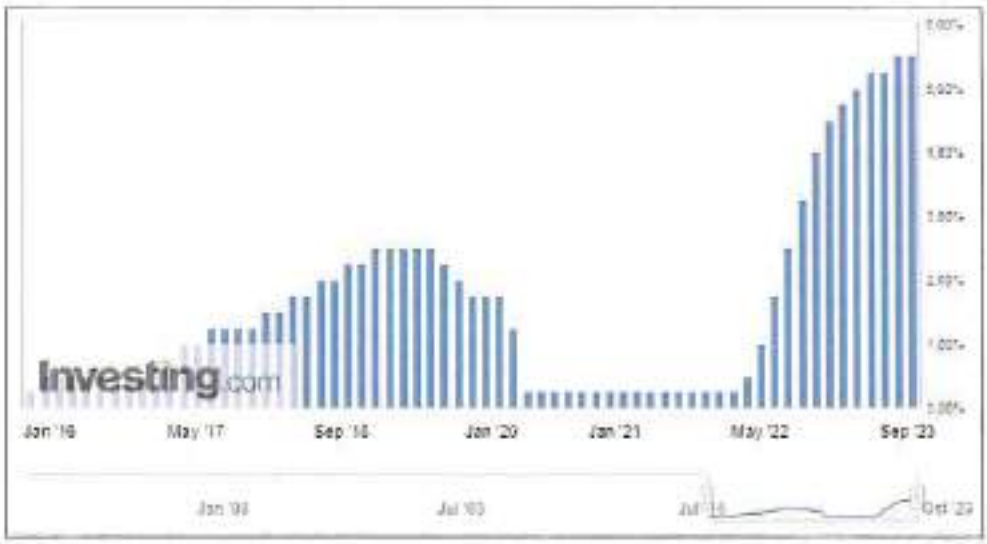


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



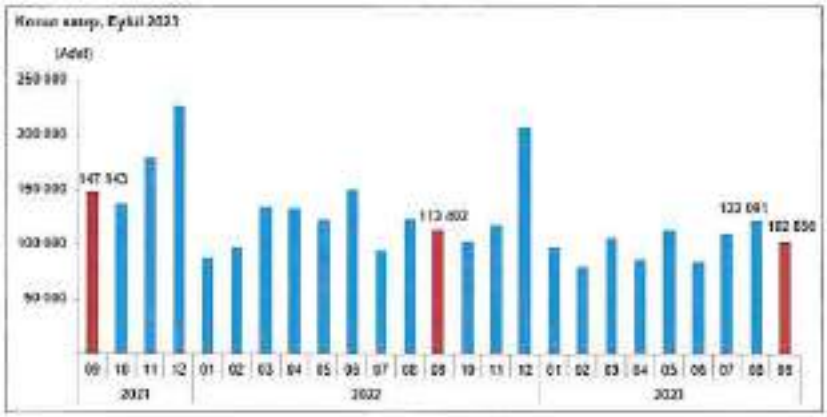
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

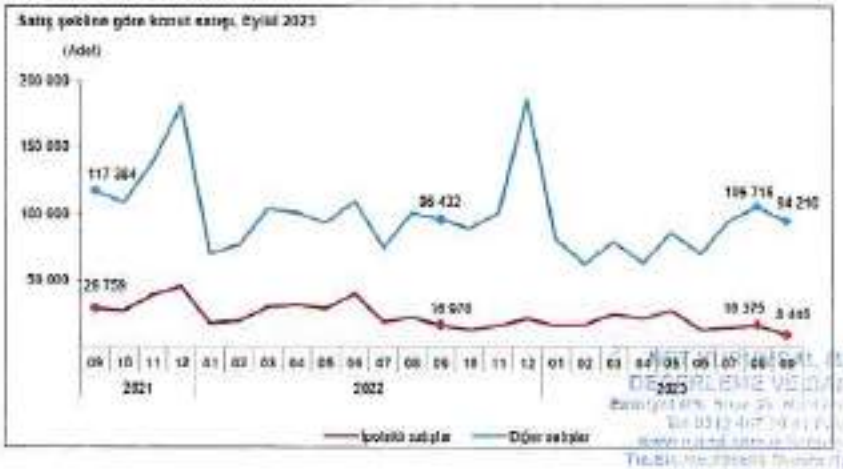
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

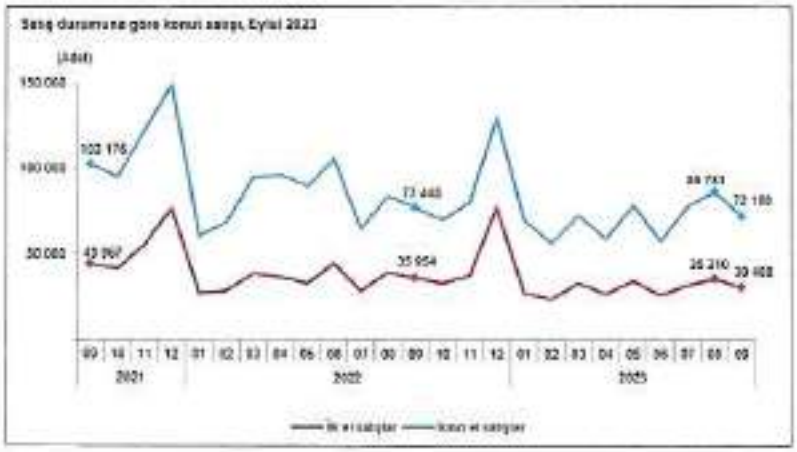
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 492	-9,5	908 074	1 057 193	-14,0
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	229 691	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 692	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 492	-9,5	908 074	1 057 193	-14,0
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

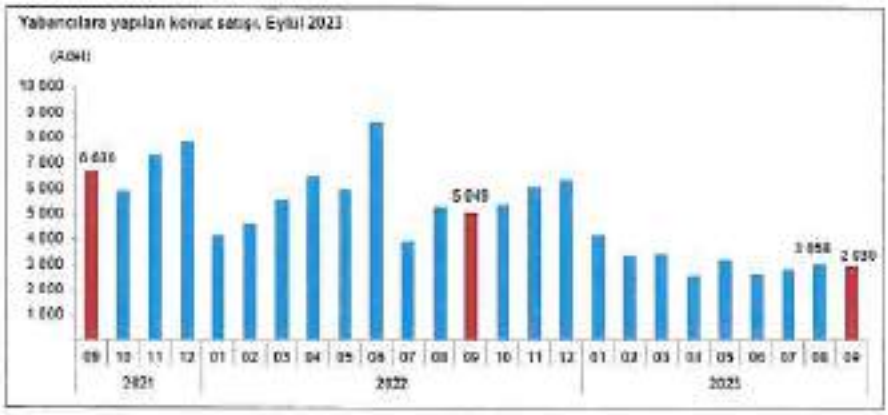


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

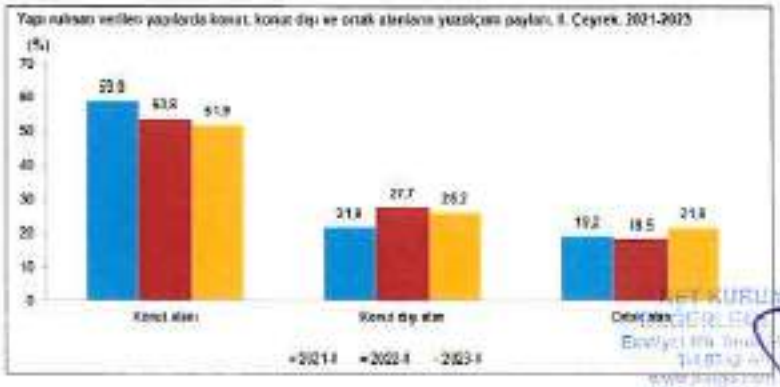
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

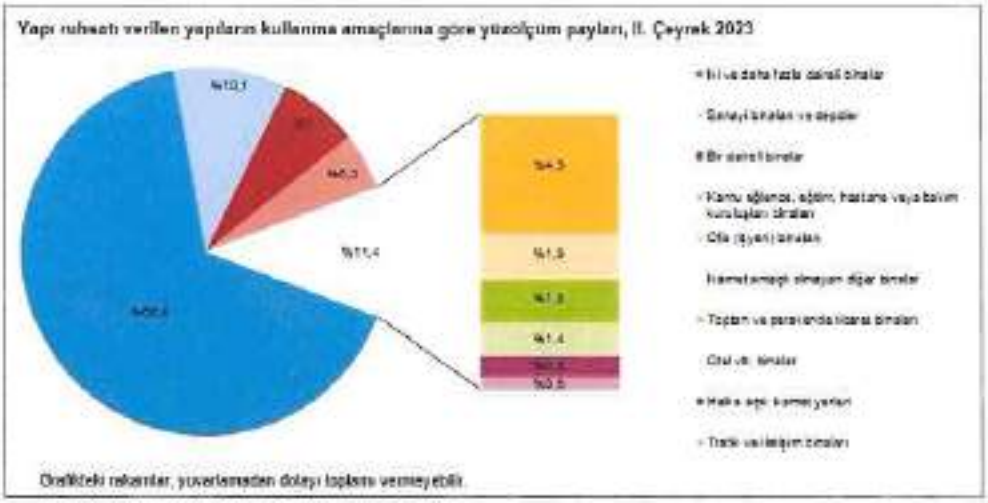
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



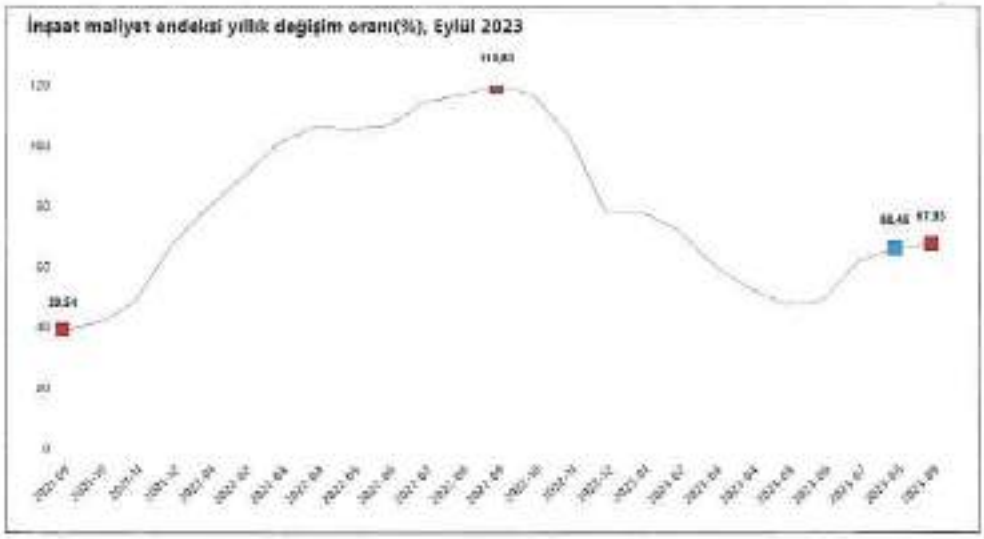
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	734 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	38 535	55,7	157 686	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 438	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	10,7	242 536	23,0	51 860 668	30,6
2022		127 745	-7,8	685 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	139 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 743 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	33 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 810 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	36 572 889	25,6

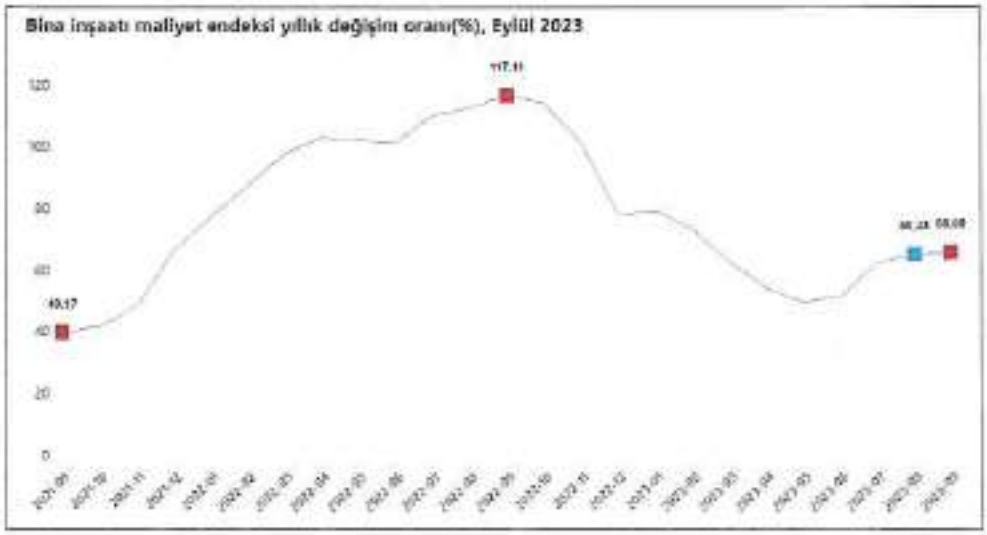
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel, tapu kaydına göre 1701 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak düzensiz dörtgen formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düzdür. Mahallinde işgalciler tarafından depo olarak kullanıldığı görülmüş olup üzerinde basit sökülebilir yapılaşmalar bulunmaktadır. Parselin hali hazırda ve imar planına göre yolu bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel, tapu kaydına göre 11981 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgene yakın formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düzdür. Mahallinde boş durumdadır. Kuzey cepheden Seyrekköy Caddesi'ne diğer cephelerden imar yollarına cephelidir. Hali hazırda Seyrekköy Caddesi haricinde kalan imar yolları henüz açılmamıştır. Parsel sınırları yerinde belli değildir.

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsellerden 5454 ada 1 parsel boş durumda olup 5174 ada 1 parsel üzerinde işgalciler tarafından kullanılan basit sökülebilir yapılar olduğu görülmüştür.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsellerden 5454 ada 1 parsel boş durumda olup 5174 ada 1 parsel üzerinde yer alan basit yapılar için herhangi bir ruhsat alınmasına gerek bulunmamaktadır.

4.7 **Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel boş durumda, 5174 ada 1 parsel ise işgalciler tarafından hurda deposu olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ola*bilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ilçe merkezine ve OSB'ye daha yakın konumdaki E:0,50 sanayi alanı imarlı 5.000 m² alanlı arsa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu avantajlıdır.

İlgilisi: 0232 5022373

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede E:1,00, Ticaret Alanı imarlı, 995 m² alanlı arsa 5.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu avantajlıdır.

İlgilisi: 0232 330 1001

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ticaret Alanı imarlı, imar uygulamasına tabii 8.819 m² alanlı arsa 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal imar uygulamasına tabii olup dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 232 892 46 47

[E:4 Genel Beyan] Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, Plastik İhtisas OSB içerisinde arsaların 6.000 TL/m² civarında olduğu, asfalt yol cephesi olan depo olarak kullanılabileceği belirtilen tarlalarının 1.000-1.500 TL/m² civarında olduğu, taşınmazların mevcut konumu itibariyle arsa değerlerinin 2.500-2.750 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**5.000,00m²**		**995,00m²**		**8.819,00m²**		**1,00m²**	
Satış fiyatı	**35.000.000 TL**		**5.500.000 TL**		**22.000.000 TL**		**2.600 TL**	
m² birim fiyatı	**7.000 TL**		**5.528 TL**		**2.495 TL**		**2.600 TL**	
Pazarlık	**15%**	-	**10%**	-	**10%**	-	**0%**	-
Konum Şerefiyesi	**20%**	-	**15%**	-	**5%**	+	**0%**	+
İmar Durumu Şerefiyesi	**25%**	-	**25%**	-	**25%**	+	**0%**	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**2.800 TL**		**2.764 TL**		**2.994 TL**		**2.600 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**2.789TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazlar bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede çok sayıda depolama alanı olarak kullanılabileceği belirtilen tarla bulunmaktadır. Sanayi alanı imarlı net imar parseli sayısı azdır. Yakın konumda yer alan Plastik İhtisas OSB, Atatürk OSB, İzbaş İzmir Serbest Bölge gibi sanayi bölgelerinin avantajlı arsa bedelleri sebebiyle OSB dışındaki sanayi imarlı parseller çok tercih edilmemektedir. Bu durum emsallerde göz önünde bulundurulmuştur. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, çevre düzenlemesi vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırabilir arsalar incelenmiştir. Taşınmazlardan 5174 ada 1 parselin hisseli olması, imar uygulamasına tabii olması gibi etkenler değerini olumsuz yönde etkilemiştir.

DEĞERLEME TABLOSU					
ADA	PARSEL	NİTELİK	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)
5174	1	ARSA	1.701,00	2.645,50 ₺	4.500.000,00 ₺
5454	1	ARSA	11.981,00	2.796,09 ₺	33.500.000,00 ₺
TOPLAM					38.000.000,00 ₺

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERLERİ					
ADA	PARSEL	TOPLAM DEĞER	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSE DEĞER (TL)
5174	1	₺4.500.000,00	20	243	₺370.370,37
5454	1	₺33.500.000,00	1	1	₺33.500.000,00
TOPLAM					33.870.370,37 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **38.000.000,00-** TL takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların toplam değeri üzerinden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hisse değeri yaklaşık **33.870.000,00 TL**'dir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parseller üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parseller üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazların kira değeri tespiti gerçekleştirilmemiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazların hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller sanayi imarlı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut imar durumuna göre yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar takyidat belgelerinde yer alan şerh ve diğer kayıtlarla ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hisselerinde herhangi bir olumsuz durum yoktur.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasıflı olup parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma yoktur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **38.000.000,00-TL** ve Yazıyla Otuz Sekiz Milyon Türk Lirasıdır.

Söz konusu taşınmazların toplam değeri üzerinden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hisse değeri yaklaşık **33.870.000,00 TL** ve Yazıyla **Otuz Üç Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası**'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 37.257.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	14643297
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN
Kurum Adı:	Menemen
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	20/1928
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	5174/1
AT Yüzölçümü(m2):	1701.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
34330057	(SN:8270597) DAVALI V	-	472/1701	472.00	1701.00	İmar (TSM) 16-06-1997 2499	-
34330058	(SN:2859109) MENEMEN BELEDİYESİ V	-	1089/1701	1089.00	1701.00	İmar (TSM) 16-06-1997 2499	-

1 / 9

336900159	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20/243	140.00	1701.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 05-04-2016 5026	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kesin Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Şerh	18/08/2005 Y.5739 B.1,117,822,83 MEN.VER.DAİ.MD. 11583 S YAZISI BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN			
Şerh	23/11/1998 Y.5422 B.270,352,997,000TL MEN.VER.DAİ.MD. 18/11/1998 TAR.10166 SAY YAZ. BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 23-11-1998 00:00 - 5422	
Şerh	08/11/1999 Y.4258 B.424,602,383,000 MNM VER DA.MD. 05/11/1999 GÜN 1999/119 SA.YA.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-11-1999 00:00 - 4258	
Şerh	16/11/1999 Y.4388 B.19,571,994,000 MNM VER.DA.MD 12/11/1999 GÜN 1999/131 SAY YAZ.BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 16-11-1999 00:00 - 4388	
Şerh	31/05/2000 Y.2689 B.50,290,947,000 MEN.VER DAİ.MD 30/05/2000 5639 SAY YAZ BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 31-05-2000 00:00 - 2689	
Şerh	HACİZ: 01/08/2003 YEV.3243 B:1,250,687,034,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 8354 SA. YAZI. BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 01-08-2003 00:00 - 3243	

2 / 9

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şerh	HACİZ: 01/08/2003 TA YEV: 3244 B. 641,598,555,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 8355 SA. YAZI. BEL HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 01-08-2003 00:00 - 3244	
Şerh	HACİZ: 10/09/2003 YEV:3851 B:30,405,580,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 10/09/2003 GÜN 9953 SA. YAZI. BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-09-2003 00:00 - 3851	
Şerh	15/09/2006 Y.6888 B.2,241,69 YTL ŞİŞLİ 4 İCRA MD. 13/09/2006 2006/15155 E.SAY BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 15-09-2006 00:00 - 6888	
Şerh	20/11/2006 Y.8372 B.3,152,000,00 YTL SSK İZMİR S.İL.MD. 14/11/2006-336365 SA.Y. BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-11-2006 00:00 - 8372	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/07/2009 tarih 12206 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-08-2009 09:06 - 7940	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/03/2010 tarih 4315 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 28.750.031,15 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 12-03-2010 15:27 - 2354	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/11/2013 tarih 2013/2813 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 136800.16 TL bedel ile Alacaklı : BEMSAN TEMİZLİK HARFİYAT BETON NAK. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-11-2013 14:02 - 12218	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/11/2013 tarih 2013/2615 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 43902 TL bedel ile Alacaklı : -	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-11-2013 08:24 - 12989	

	lehine haciz işlenmiştir.				
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2014 tarih 2009/2356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 54776.58 TL bedel ile Alacaklı : RECEP BAŞARAN lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 12-02-2014 09:19 - 1774	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/05/2014 tarih 2013/2992 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 571339.06 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 15-05-2014 15:12 - 5868	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/06/2014 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11747.7 TL bedel ile Alacaklı : KAMİL ESER lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 09-06-2014 14:52 - 6827	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 31/10/2014 tarih 14466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9125749.63 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 03-11-2014 10:17 - 13016	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/11/2015 tarih 12192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 34228575.35 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-11-2015 11:15 - 15386	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/11/2015 tarih 2013/2992 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 763365.52 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-11-2015 15:54 - 16673	
Şerh	Kamu Haczi : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 26/01/2016 tarih	MENEMEN BELEDİYESİ		Menemen - 01-02-2016 15:51 -	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	2016/521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42500000 TL (Alacaklı : 0)	VKN		1387	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 31/05/2016 tarih 2015/2583 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 237479.55 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET KAYA lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-06-2016 11:38 - 8326	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/06/2016 tarih 7340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47932229.36 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-06-2016 16:41 - 8911	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 26/09/2016 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11747.70 TL bedel ile Alacaklı : kamil eser lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 28-09-2016 10:14 - 13901	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/11/2016 tarih 12749 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5712269.16 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-11-2016 15:06 - 16410	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 23/01/2017 tarih 898 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6462852.17 TL (Alacaklı : MENEMEN VERGİ DAİRESİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:08 - 962	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2017 tarih 900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6462852.17 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:13 - 964	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2017 tarih 9665 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36227563.31 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 21-08-2017 16:01 - 13110	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin	MENEMEN		Menemen -	

5 / 9

	04/08/2017 tarih 2010/1009 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 481829.76 TL bedel ile Alacaklı : Lebibe KAYA/ Mustafa KAYA/Metin KAYA/Nilgün KAYA lehine haciz işlenmiştir.	BELEDİYESİ VKN		08-09-2017 12:30 - 13701	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN BELEDİYESİ nin 23/11/2017 tarih 14155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2017 11:10 - 18395	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 23/11/2017 tarih 14154 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2017 11:11 - 18396	
Şerh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 499768 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4192758.36 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-12-2018 10:55 - 18869	
Şerh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/235 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 632972.56 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-02-2021 13:51 - 2563	
Şerh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/234 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 299636.97 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-02-2021 14:10 - 2566	
Şerh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 05/02/2021 tarih 2021/231 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4000000 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-02-2021 10:01 - 2628	
Şerh	İhtiyati Haciz : Menemen İcra Dairesi nin	MENEMEN		Menemen -	

6 / 9

	06/08/2021 tarih 2021/1547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 488365.24 TL . (Alacaklı : Güvence Hesabı)	BELEDİYESİ VKN		06-08-2021 11:50 - 16461	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 12/08/2021 tarih 2021/498 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6281176.24 TL bedel ile Alacaklı : karakayalar petrol işletmeleri sanayi ve ticaret limited şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 12-08-2021 13:51 - 16982	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/09/2021 tarih 2020/986 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 810480.92 TL bedel ile Alacaklı : ARES PEYZAJ TEMİZLİK İNŞAAT BİLGİSAYAR OTOMASYON GIDA TEKSTİL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-09-2021 17:23 - 20586	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 06/10/2021 tarih 2021/1535 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3841510.23 TL bedel ile Alacaklı : İNOVASYON TEKN.ASANS.YÜRÜYEN MERD.İNŞ.ELEKT.ELEKTRONİK ATIK YÖN.TURİZ.OTO KİR.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-10-2021 13:48 - 22171	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 18/11/2021 tarih 2021/2194 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9147282.77 TL bedel ile Alacaklı : egesel otomasyon peyzaj inşaat temizlik taahhüt araç kiralama iş sağlığı ve güvenliği işyeri hekimlik danışmanlık hizmetleri sanayi ve ticaret ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 18-11-2021 17:03 - 26820	

Şerh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 23/02/2022 tarih 2019/2551 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9154.31 TL bedel ile Alacaklı : Tekin Aslan lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-03-2022 17:16 - 6543	
Şerh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 05/07/2022 tarih 2020/2148 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 261765.90 TL bedel ile Alacaklı : Agora Ortak Sağlık Güvenlik Birimi Ve Danışmanlık Hizmetleri Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-07-2022 17:34 - 21230	
Şerh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 21/07/2022 tarih 2021/498 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4353330.13 TL bedel ile Alacaklı : Karakayalar Petrol İşletmecileri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 22-07-2022 11:03 - 22297	
Şerh	Kamu Haczi : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 23/08/2022 tarih 50853209(2022/7857) sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 84000 TL (Alacaklı : 9 EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 23-08-2022 14:10 - 25527	
Şerh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 01/02/2023 tarih 2021/632 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 362922.01 TL bedel ile Alacaklı : Anadolubank aş lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-02-2023 16:05 - 3360	
Şerh	Kamu Haczi : 035203 MENEMEN Vergi Dairesi nin 17/10/2023 tarih 464929 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2379251336 TL (Alacaklı : 035203 MENEMEN Vergi Dairesi)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-10-2023 11:41 - 31501	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) x5SZTf-HrSD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	14699283
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN
Kurum Adı:	Menemen
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.
Mevkii:	SALHANE
Cilt/Sayfa No:	13/1257
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	5454/1
AT Yüzölçümü(m2):	11981.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN HAVAİ DAİMİ İRTİFAK HAKKI 07.03.1957 -615 YEV.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)			
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK	Menemen - 05-09-2017 13:36 - 13478	

		DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
336900160	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11981.00	11981.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 05-04-2016 5026	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6KnIMBvEdBt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ





T.C.
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd Proje Müdürlüğü

Sayı : E-56268391-501-2543
Konu : Yazılı İmar Durumu Belgesi Alma Talebi Hk. Kazımpaşa Mah, 5174 Ada 1 Parsel

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE

İlgi : a) 25.10.2023 tarihli ve 25730 sayılı yazısı.

İlçemiz Kazımpaşa Mahallesi 5174 Ada 1 Nu'lu parseli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Sanayi Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları, Emsal:0,50, Yençok:4 Kat şeklindedir. 3194 sayılı imar Kanununa göre imar uygulamasına tabidir.

Bilgilerinize rica ederim.

Levent SAYAR
Etüd Ve Proje Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belgedoğrulama kodu: 554B47A-5811-4E86-9D3B-17CEE135D85 Belgedoğrulama Adresi: https://www.menemen.bel.tr/belge

Cumhuriyet Mah. Sehit Kemal Cd. No: 1
Menemen İzmir
Telefon No: 444 99 05 Faks No: 0 232 852 00
Bilgi için: ANIL M.KAN
e-posta: etutproje@menemen.bel.tr İnternet:
www.menemen.bel.tr
Kep Adresi: menemen@hs01.kep.tr

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd Proje Müdürlüğü

Sayı : E-56268391-501-2544
Konu : Yazılı İmar Durumu Belgesi Alma Talebi Hk. Kazımpaşa Mah. 5454 Ada 1 Parsel

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE

İlgi : ait 25.10.2023 tarihli ve 25728 sayılı yazısı.

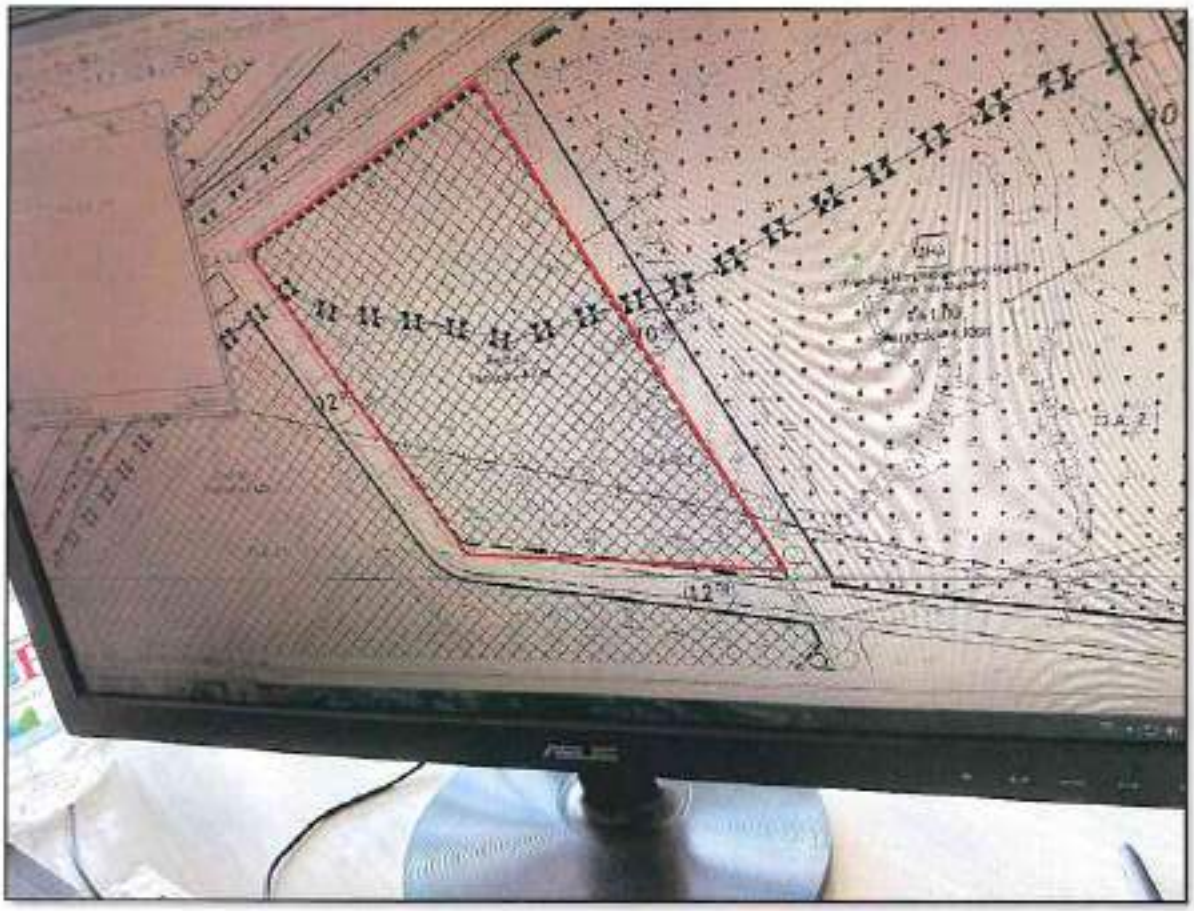
İlçemiz Kazımpaşa Mahallesi, 5454 ada 1 parseli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Sanayi Alanında kalmaktadır. Parsele dair yapılaşma koşulları Emsal:0,40, Yençok:4 kat şeklindedir. 3194 Sayılı İmar Kanuna göre imar uygulamasına tabidir.

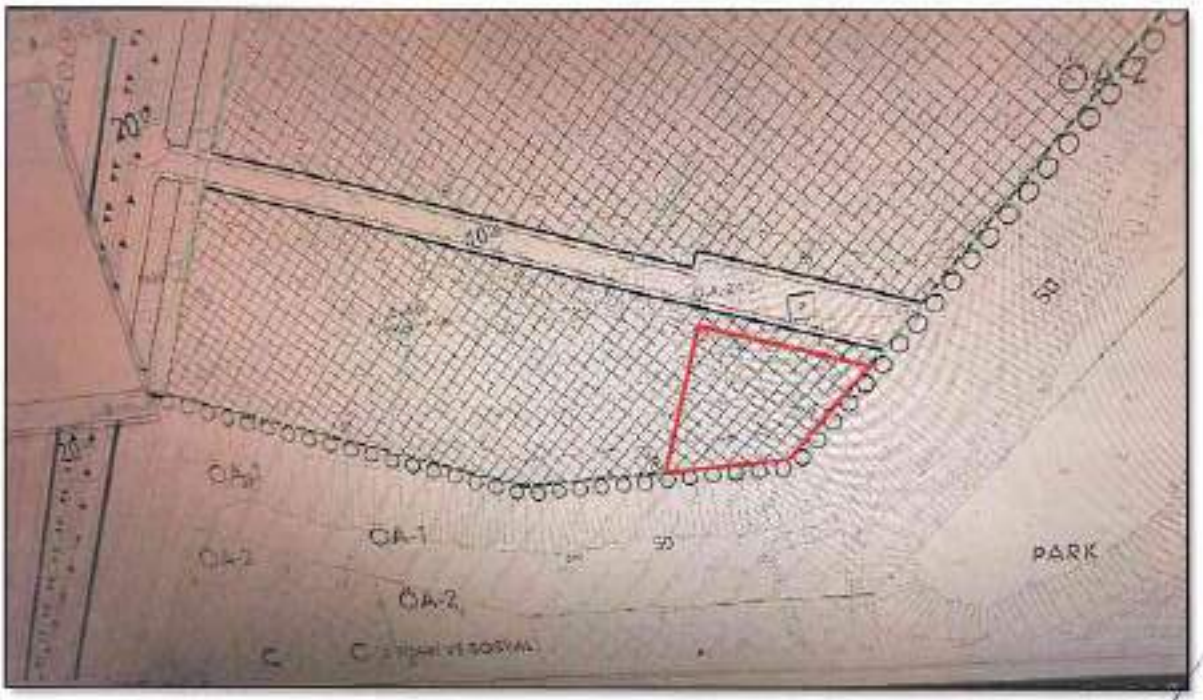
Bilgilerinize rica ederim.

Levent SAYAR
Etüd Ve Proje Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Adresi: https://e-hizmet.menemen.bel.tr/sgn
Cumhuriyet Mah. Şehit Kemal Cd. No: 1
Menemen İzmir
Telefon No: 444 98 08 Faks No: 0 232 832 00
Bilgi için: ANIL ALKAN
e-posta: [illegible]
www.menemen.bel.tr
Kep Adresi: menemenbelediye@hs01.kep.tr

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.













SPL

Tarih : 12.07.2017 No : 406715

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-1262) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tahir ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 12.07.2017 No : 406722

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (VIII-1262) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Murat DEVECİOĞLU
LİSANSLAMA VESİCİL MÜDÜRÜ

Tahir ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.08.2018 No : 401118

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

A. Nevzat OCTANGU
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2015 Belge No: 2015-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29030108410 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1086

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 23933203186- Lisans No: 403422)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.08.2020 Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12948205852 - Lisans No: 400713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1285

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1285
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Kırk Bir (41) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22
5.1 Pazar Yaklaşımı 24
5.2 Maliyet Yaklaşımı 27
5.3 Gelir Yaklaşımı 28
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 30
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 30
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 30
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
7. SONUÇ 31
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31
7.2 Nihai Değer Takdiri 31
8. UYGUNLUK BEYANI 32
9. RAPOR EKLERİ 32

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1285 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Boğaziçi Mahallesi, 227 ada 109 Parsel Milas / MUĞLA
Tapu Kayıt Bilgisi	Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar boş tarla olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Milas Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bir kısmı 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında 1/5.000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içerisinde "Tarım Alanı" ve "Kısmen Yol" kullanımında bir kısmı ise 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Önemli Doğa Alanı ve Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşmaya esas alt ölçekli imar planları bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz 31/07/2019 tarihli ve 179229 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile tescil edilen sulak alan içerisinde kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazların ilgili belediyesinde herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur. Taşınmaz, cepheli olduğu Tuzla Gölü sebebiyle Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma izni bulunmamakta olup tarla olarak kullanılmasına engel bir durum yoktur.
Piyasa Değeri	**13.500.000,00-TL** **(On Üç Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**14.850.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1285 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmaz boş durumda olup tarla olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz Milas- Bodrum yolunun 2.5 km paralelinde, Tuzla Gölü'ne cepheli durumdadır. Kuzeybatısında bulunan kadastral yol ile ulaşımı bulunmaktadır. -
Taşınmaz İlçe merkezine yaklaşık 25 km mesafede konumludur. Milas İlçesinin güneybatı kısmında yer alan taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge tarımsal arazi bölgesi olup kuzeyinde, denize yakın kısımda konut siteleri yer almaktadır. Güney kısmı ise Tuzla Gölü'ne cephelidir.



Koordinat: Enlem: 37.1880990 - Boylam: 27.5768090

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: MUĞLA - MİLAS
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	BOĞAZİÇİ MAHALLESİ - - HİSAR-MERSİNLİKUYU MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 34/3303
ADA - PARSEL	: 227 ADA 109 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 14072,75 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TARLA
TAŞINMAZ ID	: 88285716
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması – 19.10.2016-17741

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyan : Beyan Diğer (Konusu: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (SN:8262870) TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14.09.2021-27440

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 19.10.2016 tarih 17741 yevmiye ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması İşlemi sonrası Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın son 3 yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. 14.09.2021 tarihinde taşınmazın bulunduğu bölge Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan ilan edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Milas Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Taşınmazın bir kısmı 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında 1/5.000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içerisinde "Tarım Alanı" ve "Kısmen Yol" kullanımında bir kısmı ise 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Önemli Doğa Alanı ve Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşmaya esas alt ölçekli imar planları bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz 31/07/2019 tarihli ve 179229 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile tescil edilen sulak alan içerisinde kalmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınma için alınmış herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. Taşınmaz, cepheli olduğu Tuzla Gölü sebebiyle Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) içerisinde kalmaktadır. Taşınmazın tarımsal yapılaşma dahil herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Milas Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir evrak ve proje kaydı bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsatı yapılaşma bulunmamakta olup yapı denetime tabii değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Muğla ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'ne dahil olan, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlü ildir.

Coğrafya

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar, Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırlarının içine de giren Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı(Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Endüstri

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santralı, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santralı, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santralı vardır.

İlin maden yatakları zengindir. Bunların en önemlileri, Yatağan linyit kömürü ve Fethiye krom yataklarıdır. Bunların yanında Muğla, önemli bir mermercilik merkezidir. İlin ekonomisi, büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.



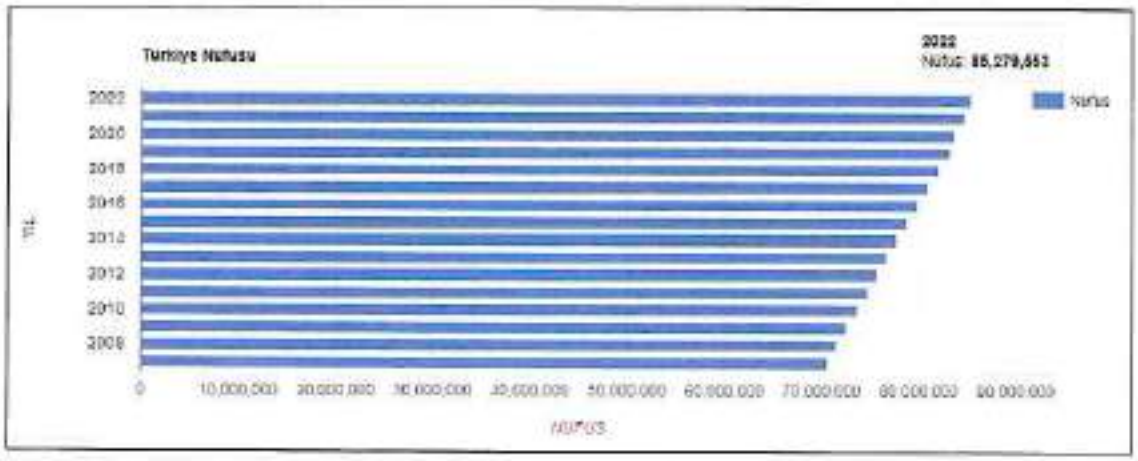


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

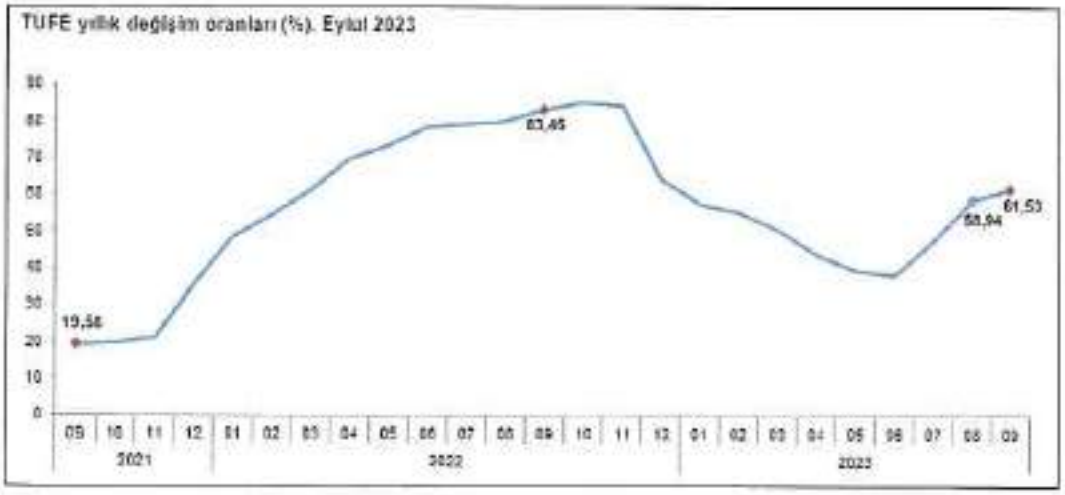
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

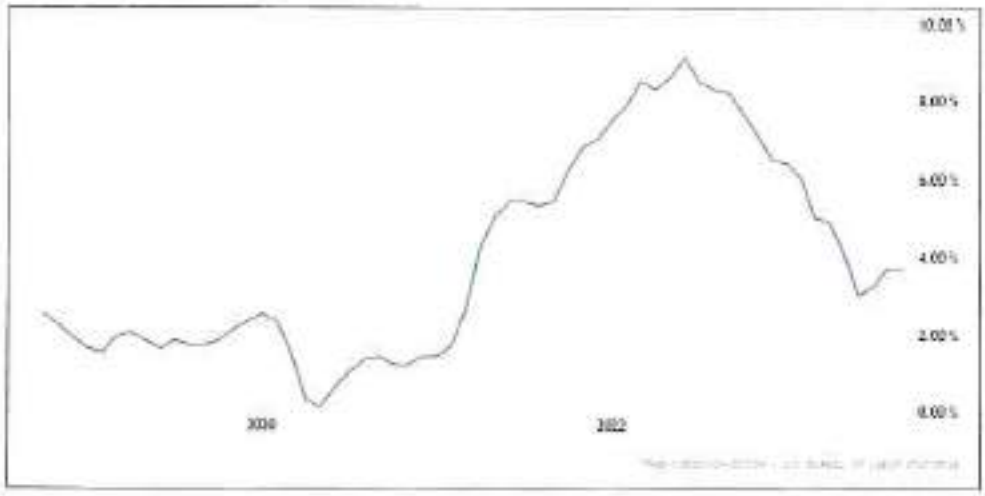


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

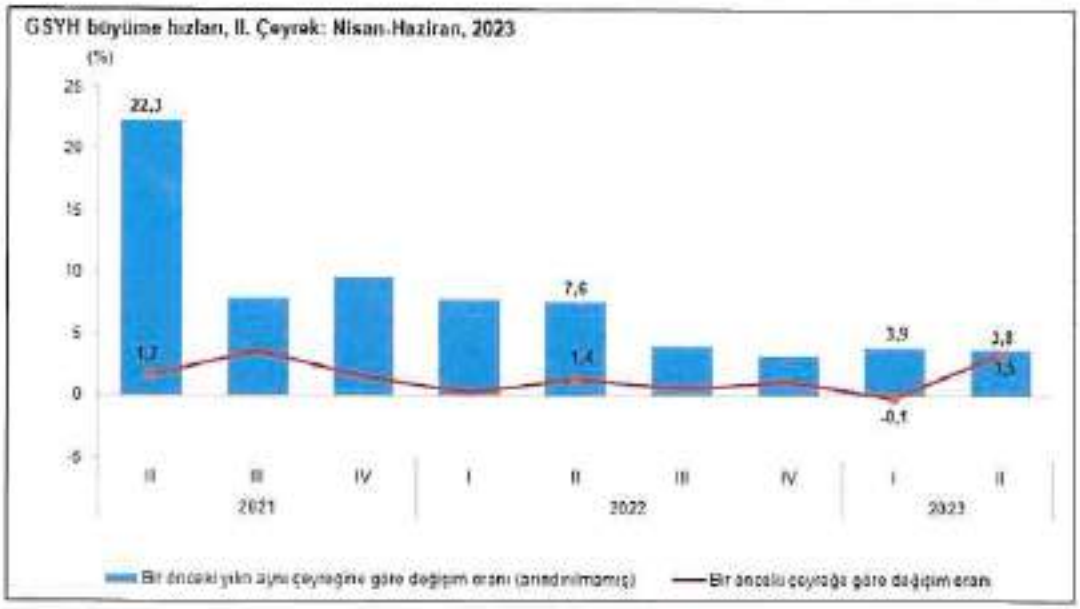


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)



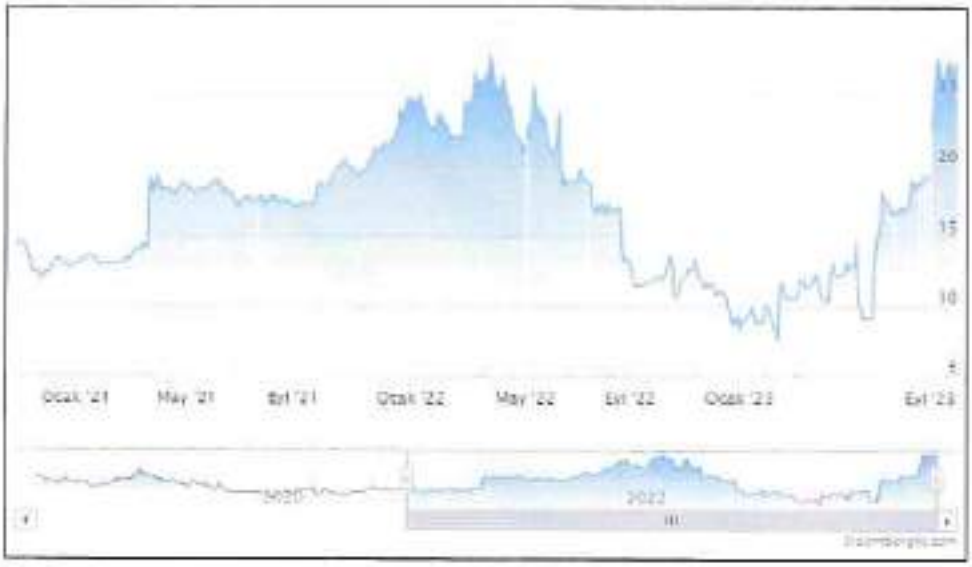
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

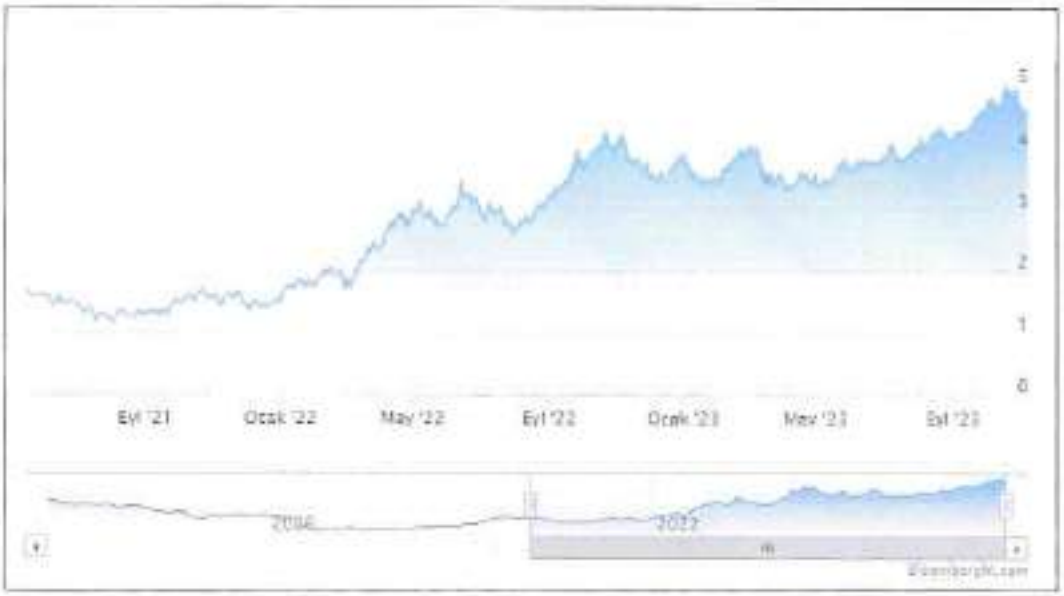


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

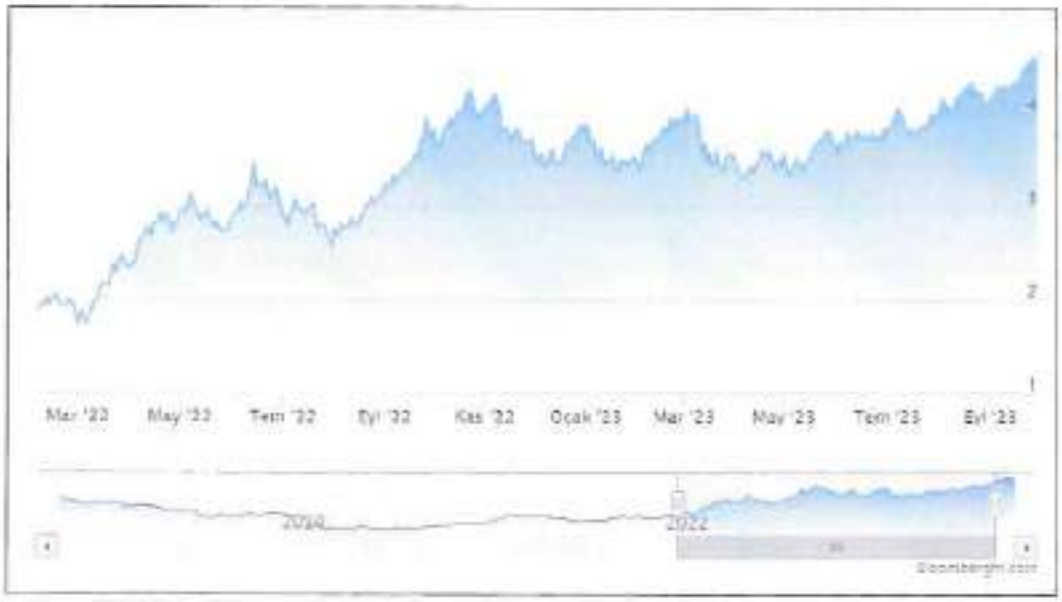
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

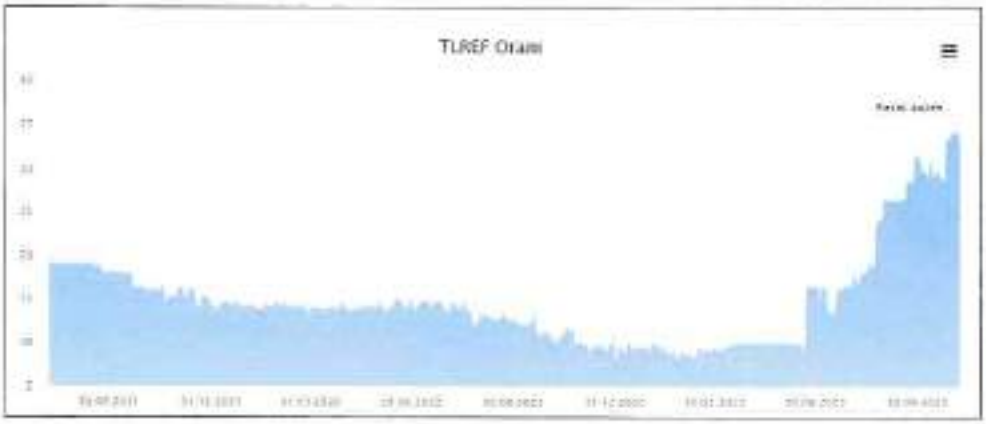


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

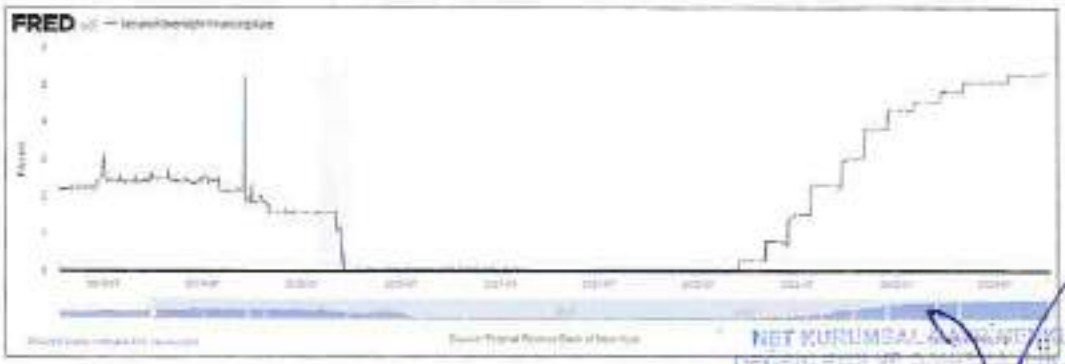


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

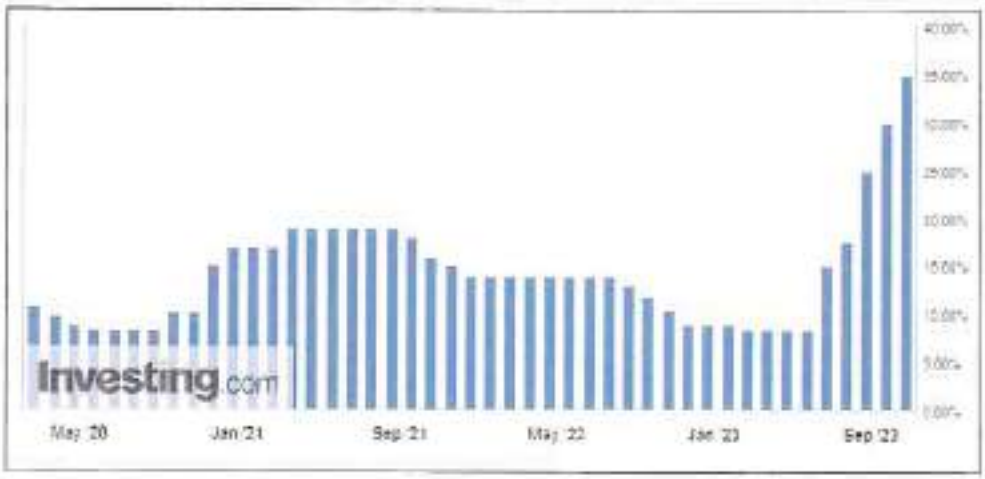


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.

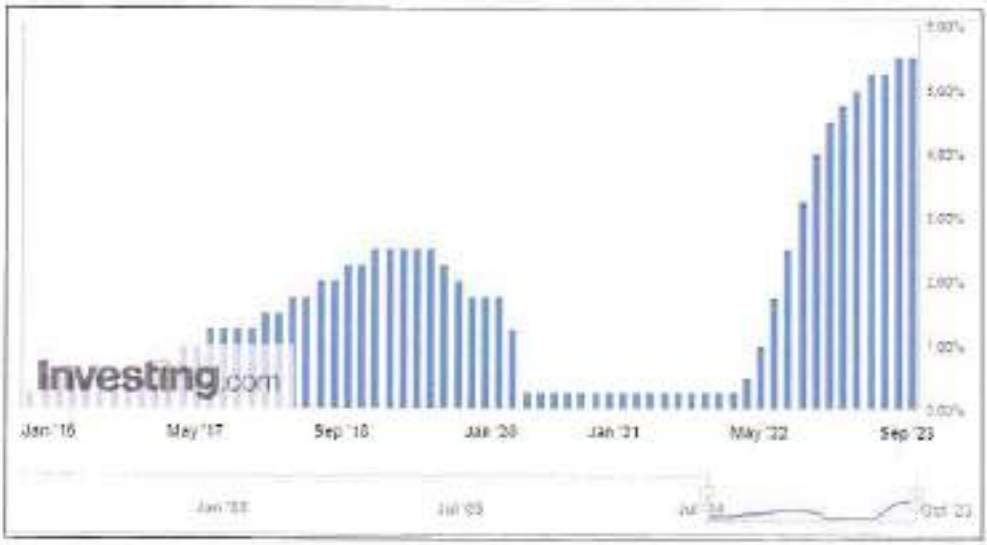


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



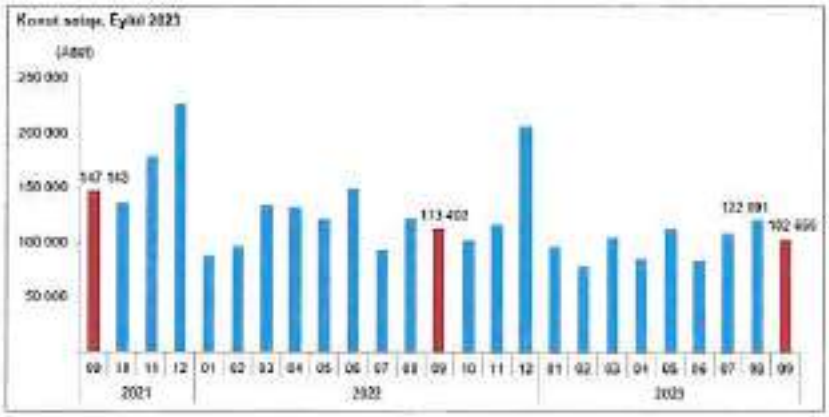
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

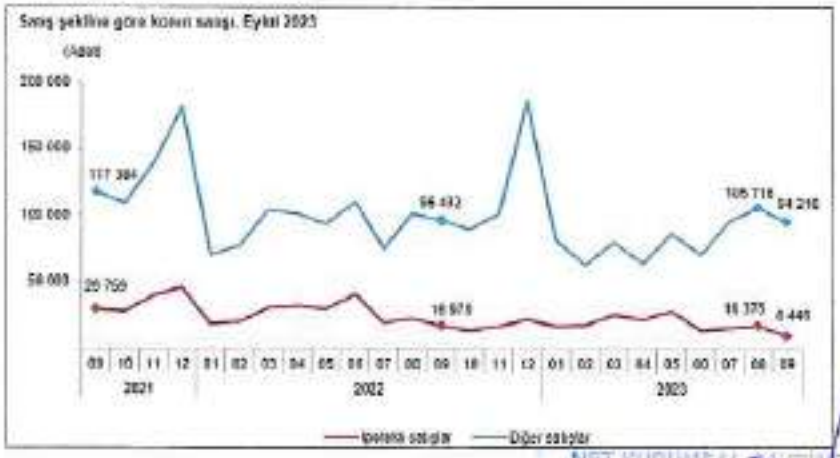
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

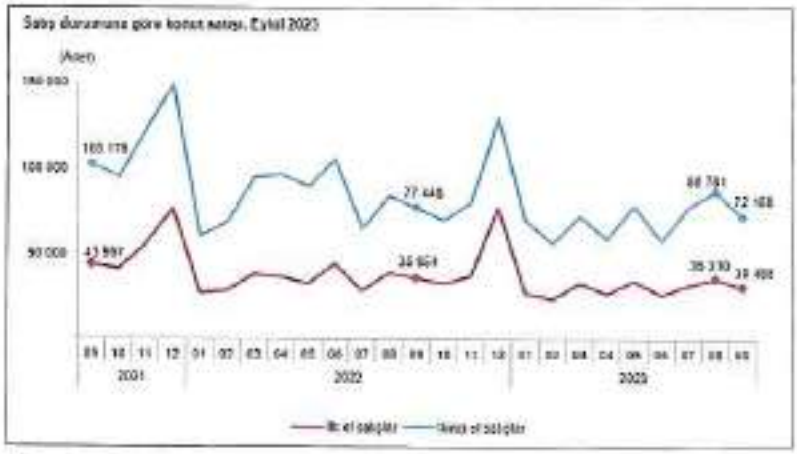
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 103	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 978	-50,2	160 884	229 601	-29,9
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	829 502	-10,9
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 103	-14,9
İlk el satış	30 481	35 954	-15,2	268 597	312 110	-13,9
İkinci el satış	72 169	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

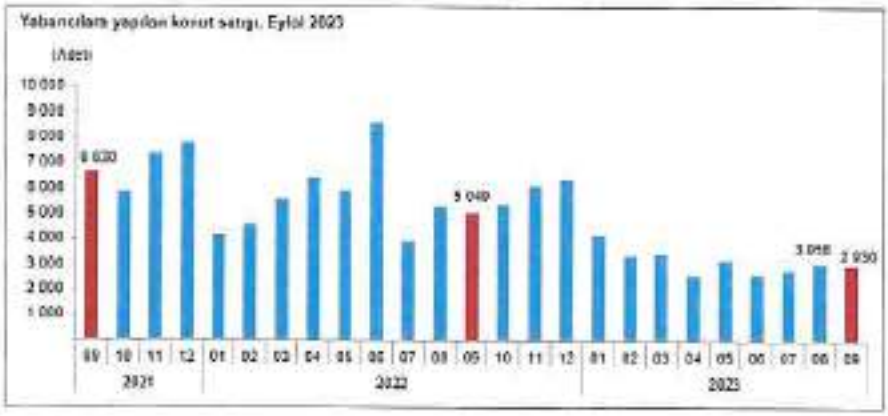


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m^2 iken; bunun 20,0 milyon m^2'si konut, 10,1 milyon m^2'si konut dışı ve 8,4 milyon m^2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



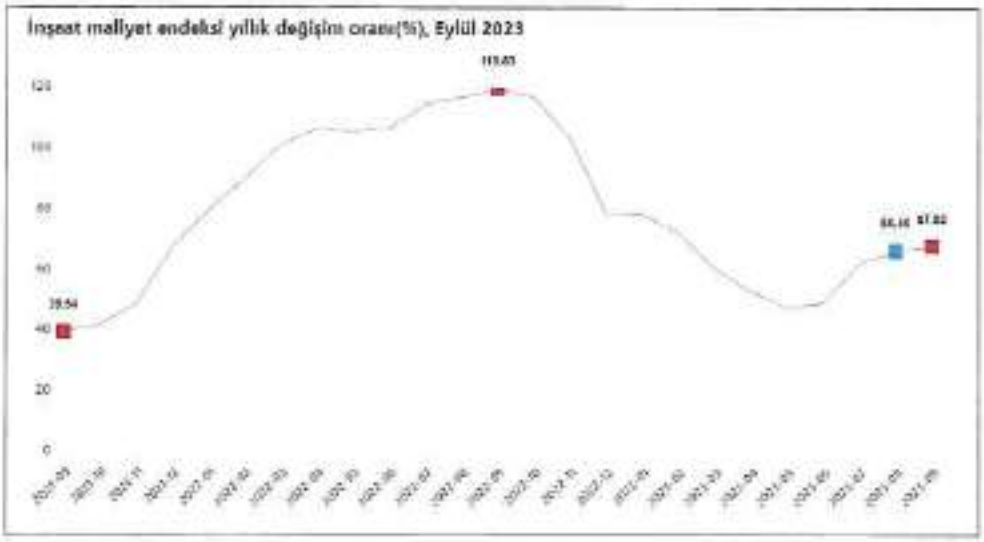
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 658	44,1	724 944	30,8	161 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 397 901	95,7
	II	30 535	55,7	157 096	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 488	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 998	16,7	242 526	33,9	51 830 608	30,6
2022		127 749	-7,8	695 248	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	120 211	-16,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 306	-2,9	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

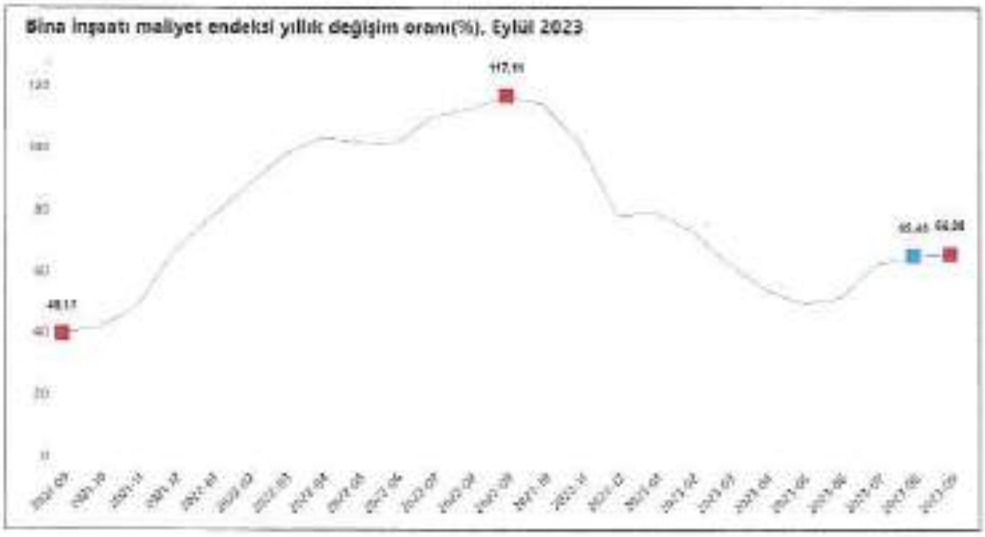
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

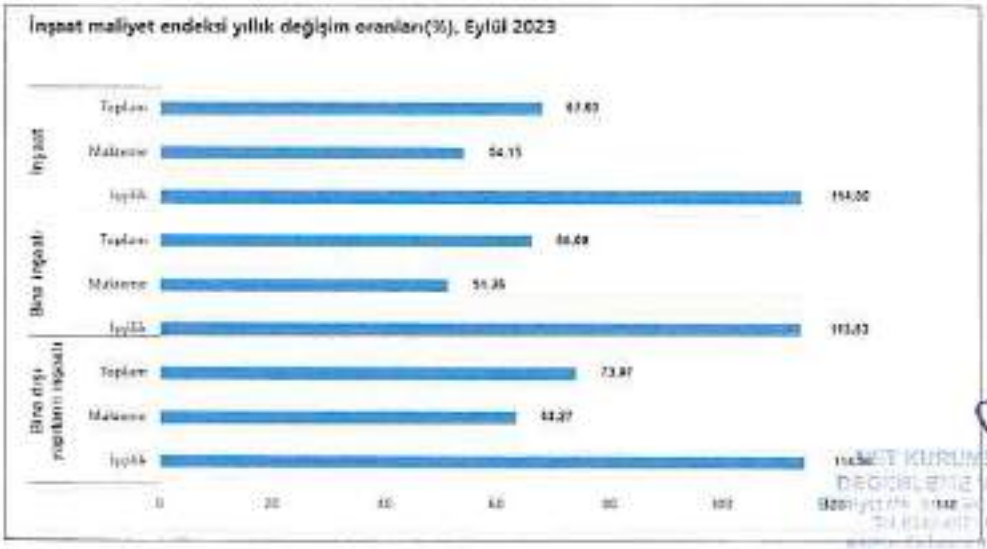


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu, 227 ada 109 parsel, tapu kaydına göre 14.072,75 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgene yakın formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düzdür. Mahallinde boş durumda olup üzerinde ekili, dikili herhangi bir ürün yoktur. Parsel kuzeybatı cepheden resmi kadastral yola cephelidir. Güneyinde ise Tuzla Gölü bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde doğal olarak belli olup herhangi bir yapılaşma unsuru yoktur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz boş durumda olup tarla olarak kullanıma müsaittir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle sıfır durumdaki, etrafı tel örgü ile çevrili, 8.861 m² alanlı tarla 10.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum açısından avantajlı olup uzun süredir satılıktır.

İlgilisi: 0536 820 85 70

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle 4 parsel mesafede yer alan, eğimli arazi yapısına sahip 20.801 m² alanlı zeytinlik 19.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal benzer şerefiyelidir.

İlgilisi: 0532 393 91 54

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle sıfır durumdaki, etrafı tel örgü ile çevrili, 6.328 m² alanlı tarla 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum açısından avantajlı olup uzun süredir satılıktır.

İlgilisi: 0252 692 14 59

[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle sıfır durumdaki, etrafı tel örgü ile çevrili, 5.758 m² alanlı tarla 8.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum açısından avantajlı olup uzun süredir satılıktır.

İlgilisi: 0541 557 64 45

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**8.861,00m²**		**20.801,00m²**		**6.328,00m²**		**5.758,00m²**	
Satış fiyatı	**10.850.000 TL**		**19.750.000 TL**		**11.000.000 TL**		**8.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**1.224 TL**		**949 TL**		**1.738 TL**		**1.389 TL**	
Pazarlık	**15%**	-	**5%**	-	**15%**	-	**15%**	-
Konum Şerefiyesi	**10%**	-	**0%**	-	**25%**	-	**15%**	-
İmar Durumu Şerefiyesi	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	+	**0%**	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	+	**0%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**918 TL**		**902 TL**		**1.043 TL**		**973 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**959TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede göle yakın konumdaki taşınmazlar genellikle tarla vasıflıdır. Boğaziçi mahalle merkezine doğru gidildikçe konut imarlı parseller ve konut siteleri yoğunluktadır. Emsaller göle yakın konumda ve göle cepheli emsallerdir. Bölgenin doğal sit- kesin korunacak hassas alan ilan edilmesinden sonra satılık arazi sayısı artmıştır. Ancak uzun süredir satılık arazilerin olduğu da bilinmektedir. Taşınmazın konumu, imar durumu, sit alanı içerisinde yer alması, kadastral yola cephesi gibi olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, sit alanı içerisinde yer alması, kadastral yola cephesi gibi olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz değeri : 14.072,75 m^2 x 959,30 TL/m^2 = 13.500.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **13.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 **Diğer Tespit ve Analizler**

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazın kira değeri tespiti gerçekleştirilmemiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel tarla vasıflı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın en iyi ve verimli kullanım yolu, bölge de yetiştirilebilecek ürünleri tespit edip tarla olarak kullanılmasıdır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat belgeleri ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul tarla vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma yoktur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **13.500.000,00-TL** ve Yazıyla **On Üç Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 14.850.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SÖNER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	88285716
İl/İlçe:	MUĞLA/MİLAS
Kurum Adı:	Milas
Mahalle/Köy Adı:	BOĞAZİÇİ Mah.
Mevkii:	HİSAR-MERSİNLİKUYU
Cilt/Sayfa No:	34/3303
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	227/109
AT Yüzölçümü(m2):	14072.75
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8262870) TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Milas - 14-09-2021 16:11 - 27440	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359148663	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14072.75	14072.75	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 19-10-2016 17741	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Nftq9cQ84eH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

UYDU GÖRÜNTÜSÜ





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
MİLAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama Şefliği

Sayı : E-92592217-115.99-127046 30.10.2023
Konu : İMAR DURUMU BİLGİSİ Hk.(Boğaziçi Mahallesi 227 Ada 109 Parsel)

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
KOZA SK. NO:22 G.O PAŞA 06700 ANKARA ANKARA KURUMLAR V.D :0230020609

İlgi : 26.10.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar-Mersinlikuyu Mevkii, Niteliği Tarla olan tapunun 227 ada 109 parselinde kayıtlı taşınmazın değerleme raporunda kullanılmak üzere imar durumu hakkında yazılı bilgi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili yapılan incelemeler de: Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi tapunun 227 ada 109 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "1/5.000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içerisinde Tarım Alanı ve kısmen yol" kullanımında, bir kısmı ise 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Önemli Doğa Alanı ve Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşmaya esas alt ölçekli imar planları bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz 31/07/2019 tarihli ve 179229 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile tescil edilen vulak alan içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu taşınmaza dair yukarıda verilmiş olan bilgiler, onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında belirlenen kullanım kararları ve şartları doğrultusunda verilmiş olup, taşınmaza ilişkin verilen imar durumu bilgisi sadece bilgi amaçlı olup, yapılaşma için herhangi bir hak oluşturmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

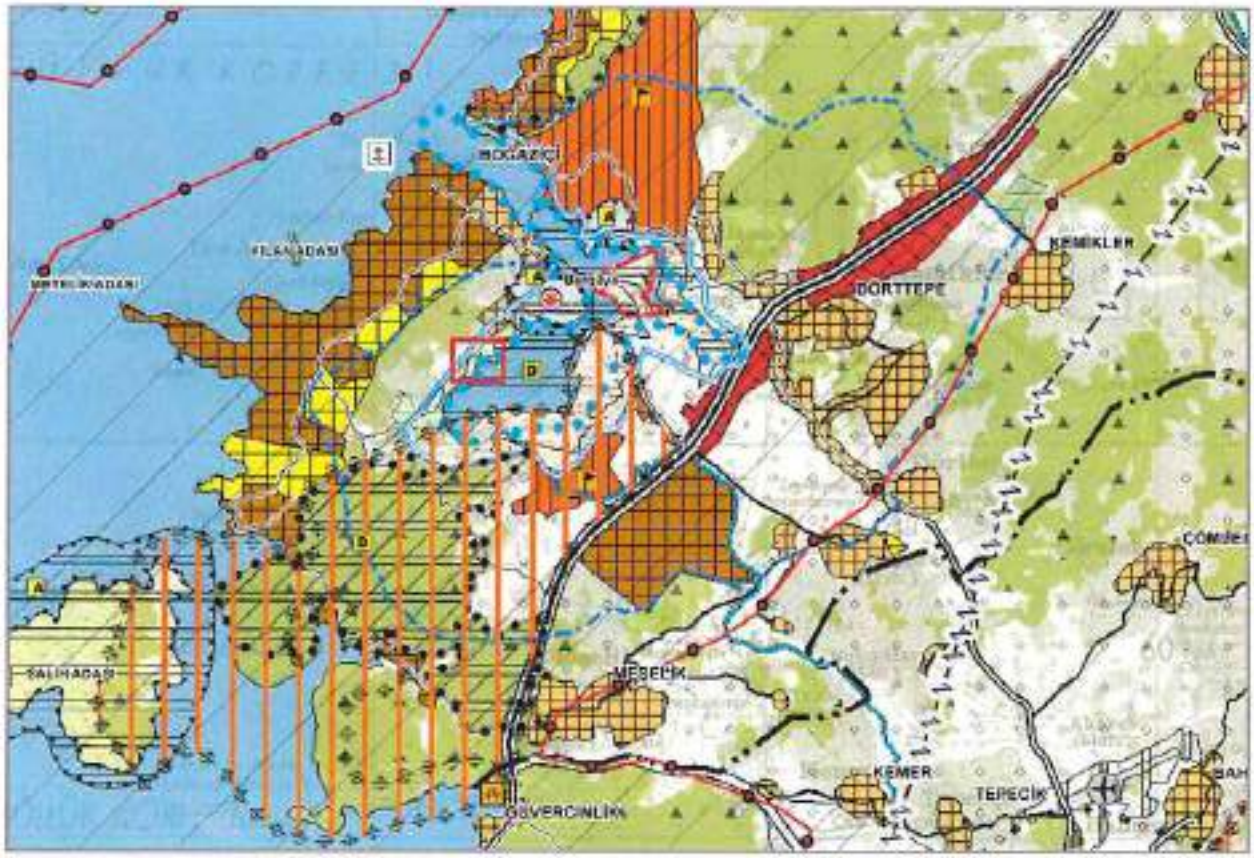
Okan KOBAN
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Müd.V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: 2e9aaa-4982d6-8f0f/q3-yn8f0e-pu6ea721 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/milas-belediye-ebys

Şevketiye Mah. Dr.İsmail Hakkı Milaslı Cd. No:39 Milas / Muğla
Telefon No: 2525122626 Faks No: (252)512 80 29
e-Posta: info@milas.bel.tr İnternet Adresi: https://www.milas.bel.tr
Kep Adresi: milasbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hamza BOZKURT
Belediye İşçisi
Telefon No:

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

İL SINIRI

İLÇE SINIRI

BELDE/KÖY SINIRI

PLANLAMA KARARLARI

ÖZEL KARARLARA TABİ ALANLAR

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ / TURİZM MERKEZİ

ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

TABİAT PARKI / GELİŞİME AÇILACAK ALAN

MİLLİ PARK

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞİM ALANLARI

KENTSEL HİZMETLER ALANI

KENTSEL GELİŞME ALANI

KIRSAL YERLEŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

TARIM VE ORMAN GELİŞTİRME BÖLGESİ

BÖLGESEL ÖNEMİ KORUNACAK TARIM ARAZİSİ

TARIMSAL NİTELİKLİ ARAZİLER

TARIM ARAZİSİ

ORMAN - MERA

TOPLANMA ALANI

SÜRDÜRÜLEBİLİR

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

ORMAN ALANI

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

MESİRE ALANI

ASKERİ ALAN

ASKERİ YASAK BÖLGE

KIYIDA DÜZENLİ BÖLGESİ

MÜZELİK

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

DOĞAL SİT ALANI

ARKEOLOJİK SİT ALANI

KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANI

KENTSEL SİT ALANI

1. VE 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

OTO YOLU-EKSPRES YOL

BÖLÜNMÜŞ DEVLET YOLU

YOL

İLÇELİ YOL

KENTİÇİ YOL

KÖY YOLU

KENTİÇİ HAVALİMANI

KENTDIŞI HAVALİMANI

DEMİRYOLLARI

ÖNERİLEN

HAFİF RAYLI SİSTEM

TELEFERİK HATTI

DENİZYOLLARI VE KIYI TESİSLERİ

LİMAN - LİMAN GİBİ ALAN

DİĞER LİMAN

TERSANE

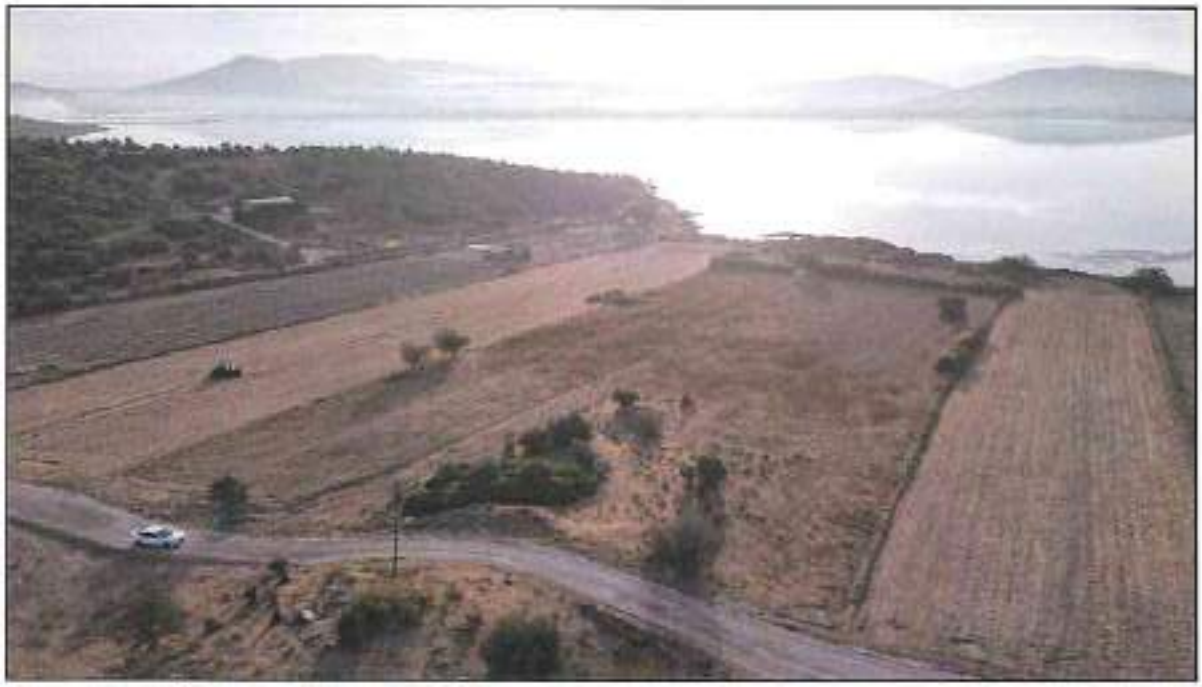
DEMİR YERİ

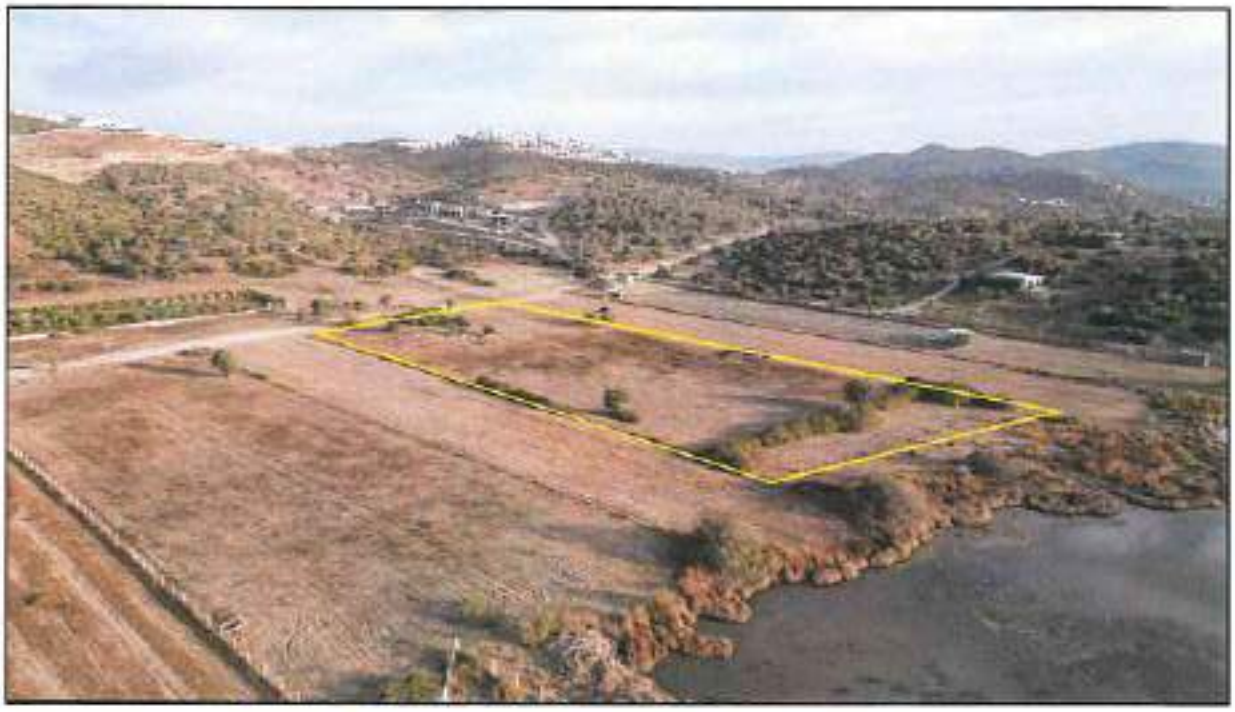
FERİBOT HATTI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ













SPL

Tarih : 12.09.2012 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-129.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İzzet HANLIBİĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 414622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-129.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Özgen HANLIBİĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Bilgi ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2019-01.1274

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 2[illegible] - Lisans No: [illegible])

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1060

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4[illegible], Lisans No: 3[illegible])

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.09.2019 Belge No: 2019-02.6051

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 1[illegible] - Lisans No: 4[illegible])

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

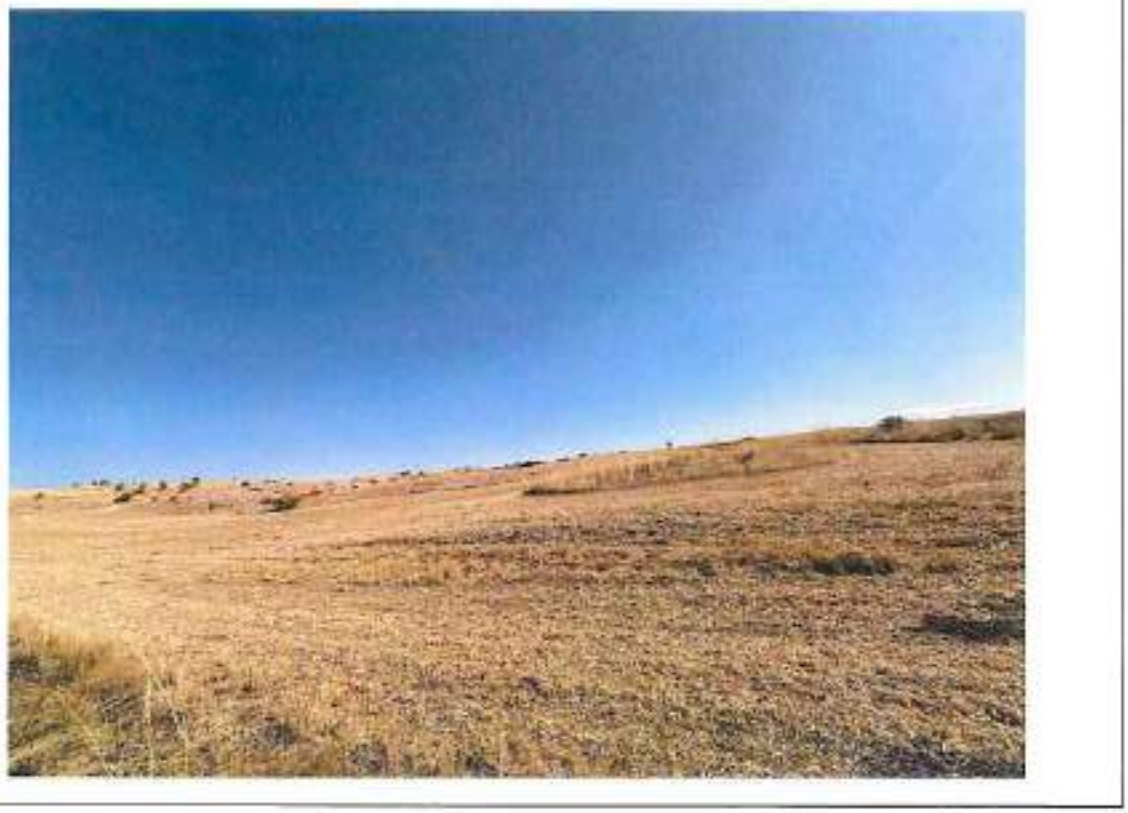
Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1286

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1286
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Otuz Dokuz (39) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 10

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 10

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22
5.1 Pazar Yaklaşımı 24
5.2 Maliyet Yaklaşımı 27
5.3 Gelir Yaklaşımı 28
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 30
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 30
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 30
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30
7. SONUÇ 31
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31
7.2 Nihai Değer Takdiri 31
8. UYGUNLUK BEYANI 32
9. RAPOR EKLERİ 32

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1286 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Temelli-Ücret Mahallesi, 124 ada 3 parsel Sincan / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	Sincan Belediyesi imar servisinde, görevli memurdan alınan bilgiye göre söz konusu taşınmaz tarla vasıflı olup herhangi bir imar planına dâhil değildir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**5.500.000,00 TL** **(Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**6.050.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş olup değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1286 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Sincan ilçesinin Temelli-Ücret Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerden biri olan Ankara Çevre Yolu üzerinden güney istikametinde ilerlenir ve Turgut Özal Bulvarına doğru sağa dönülür. Tulumtaş köyü geçilir ve Halaçlı mahallesine gelinir. Buradan yaklaşık 6 km batı istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz sağ cephede konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır. Konu taşınmazın bazı yerlere uzaklıkları;

Aşti:46km

Esenboğa Havalimanı:75km

Kızılay:47km





Koordinatlar: Enlem: 39.6952 Boylam: 32.5374

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Sincan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Temelli-Ücret Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 21/2047
ADA - PARSEL	: 124 Ada 3 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 29.819,22 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
TAŞINMAZ ID	: 87080808
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (27.01.2016 – 3033)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel 27.01.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. İmar ve hukuki durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sincan Belediyesi imar servisinde, görevli memurdan alınan bilgiye göre söz konusu taşınmaz tarla vasıflı olup herhangi bir imar planında dahil değildir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Sincan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz halihazırda "Tarla" vasıflı olup herhangi bir resmi evrak olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurt dışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, Ankara-Nallıhan-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi hâline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe hâline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır.

Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²dir.

İlçe bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır.[1]

En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır. Ayrıca önceden Polatlı ilçesine bağlı Temelli beldesinin de sonradan Sincana bağlanmasıyla ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgeleri ile Başkent Organize Sanayi bölgeleri de kurulmuş ve ilçedeki fabrika sayısı oldukça artmıştır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır.

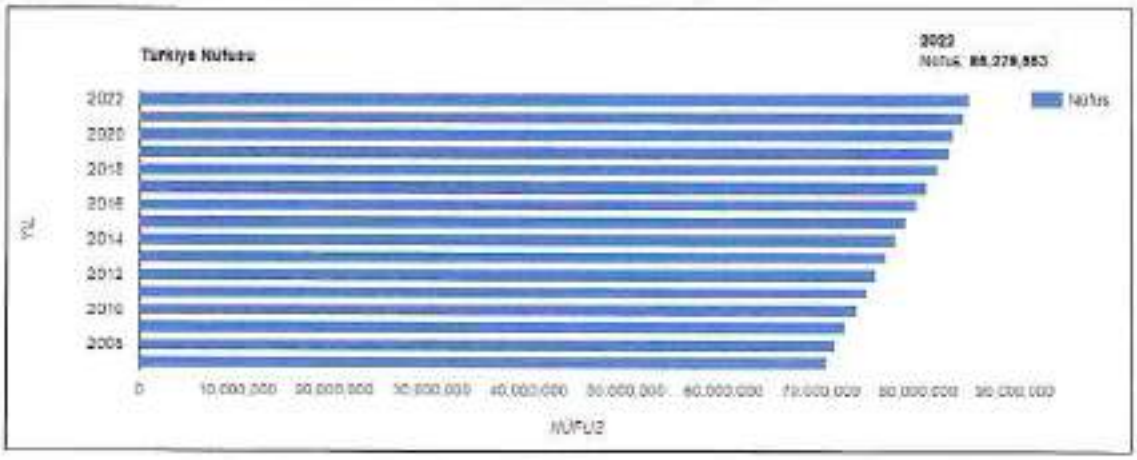
Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihî çağlarda önem kazanmıştır, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan; "şen, canlı insanların yurdu" anlamına gelmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

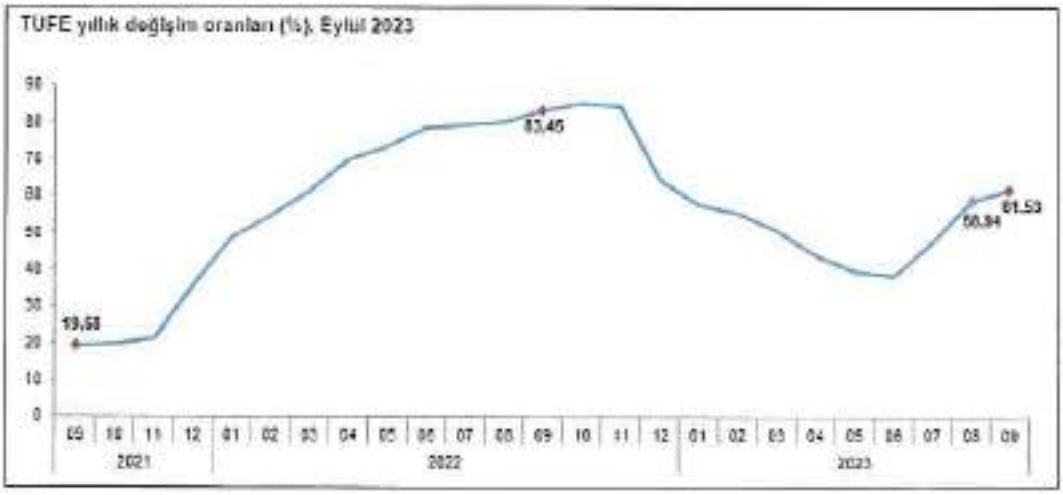
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

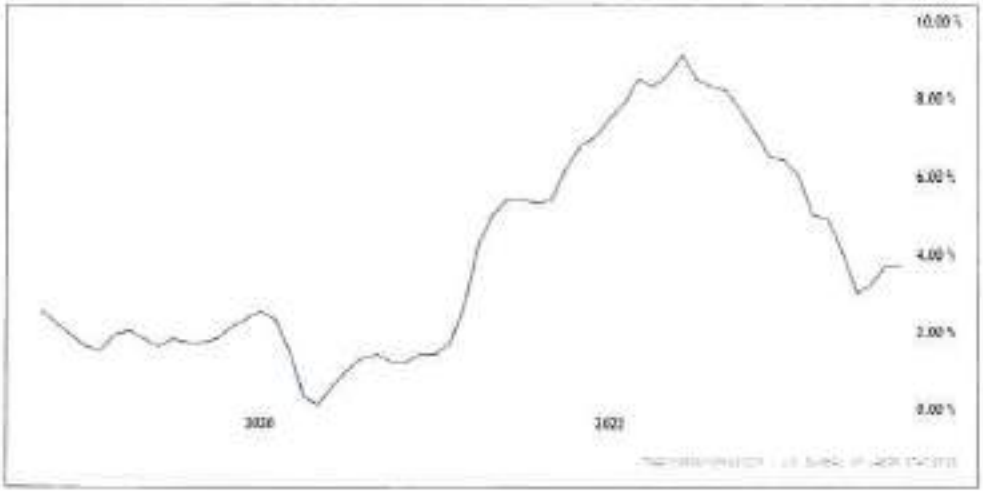


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)



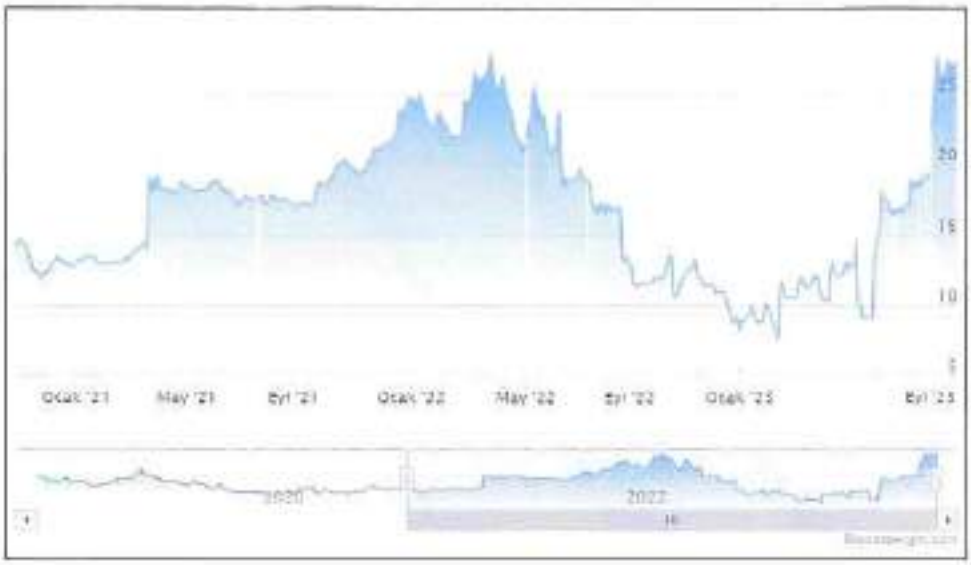
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

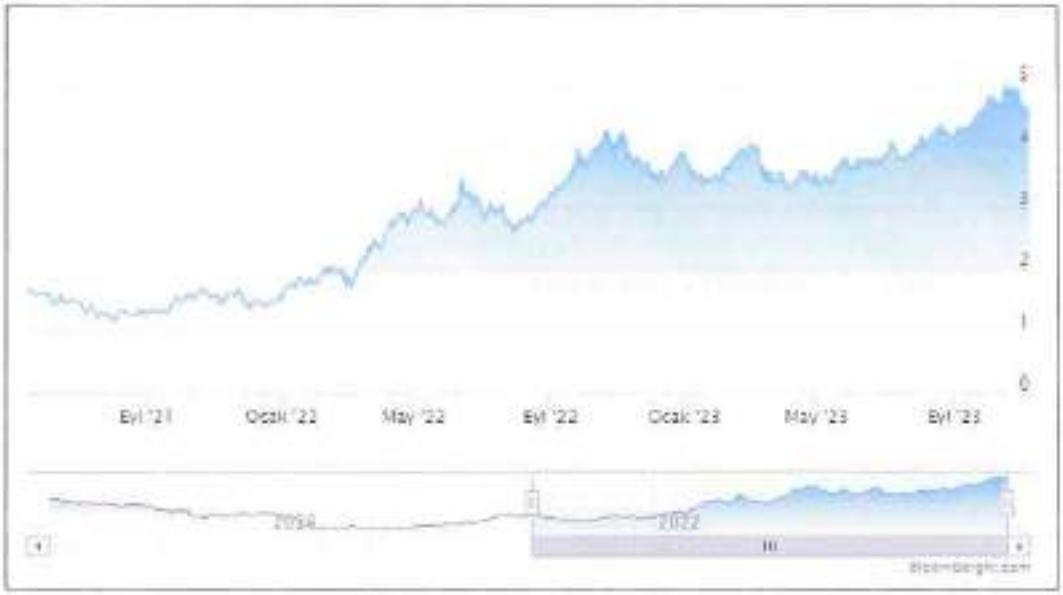


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

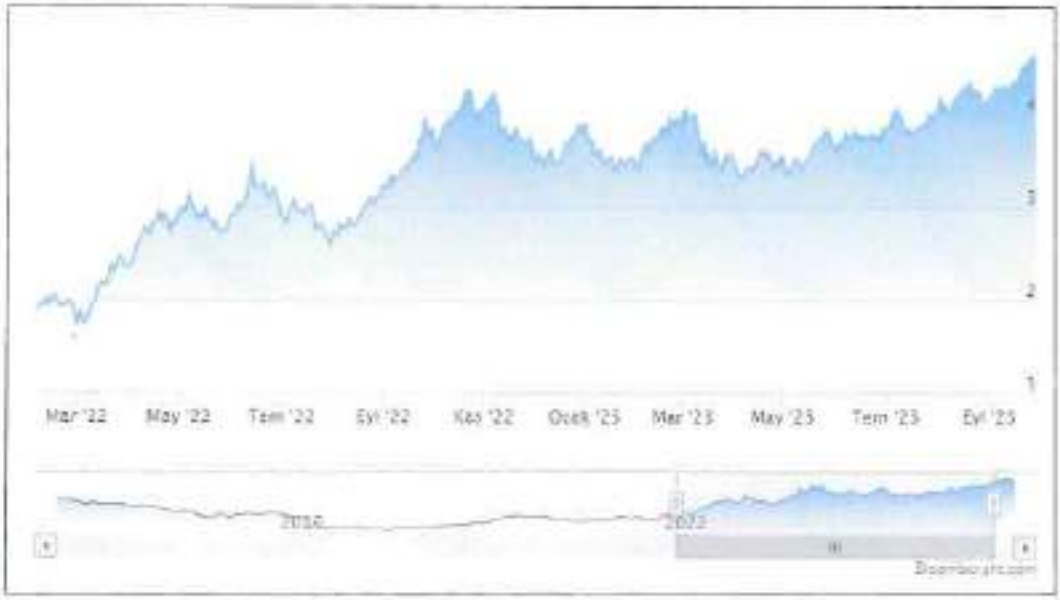
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

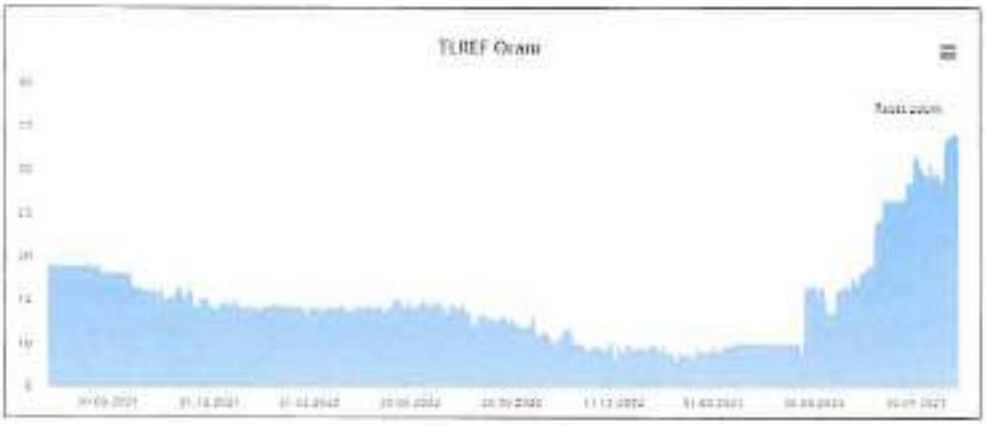


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DIBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

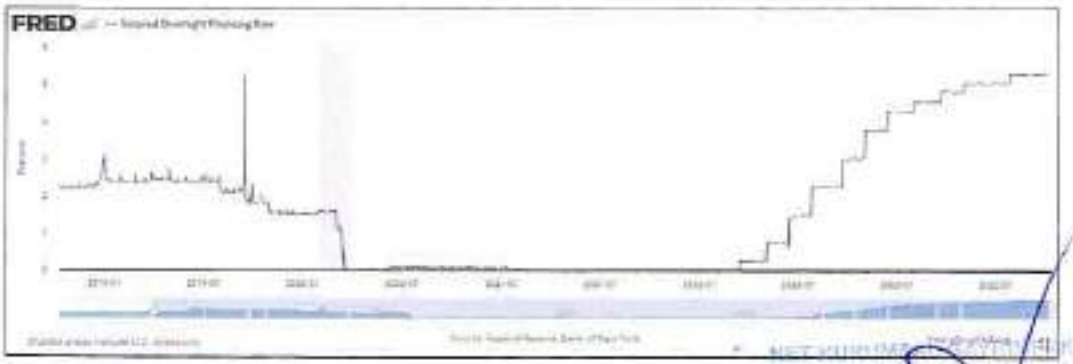


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

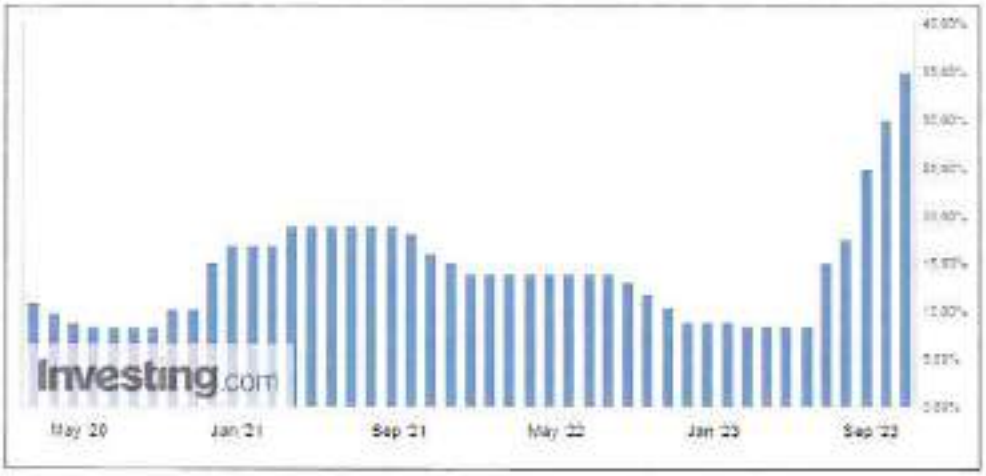


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.

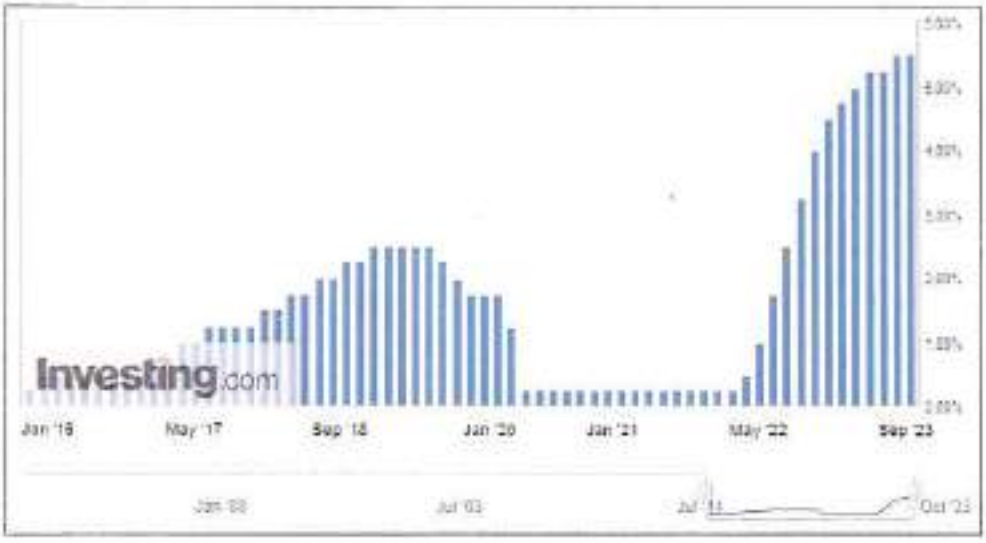


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

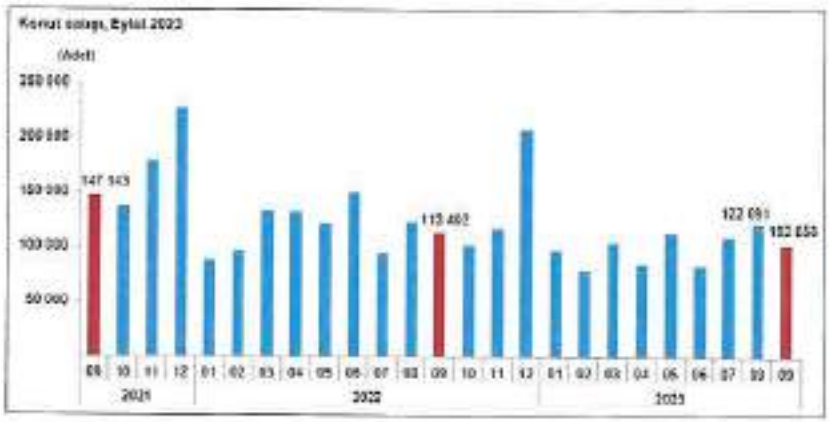


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

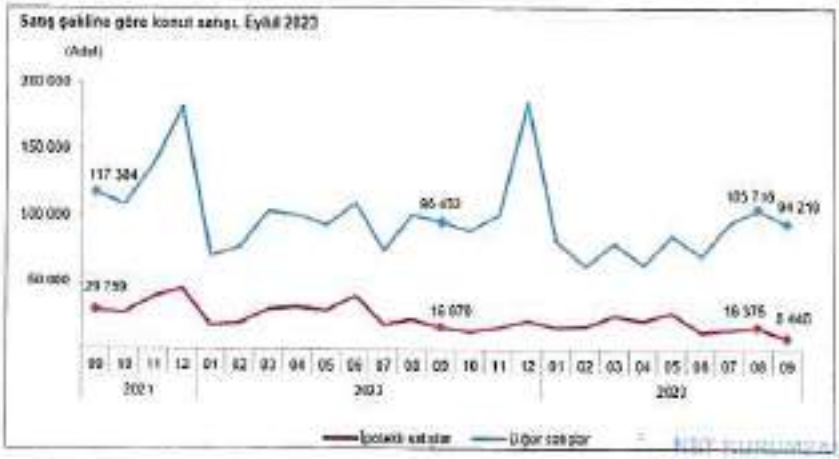
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül		Değişim	Ocak - Eylül		Değişim
	2023	2022	(%)	2023	2022	(%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	600 074	1 057 153	-34,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 691	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 583	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	600 074	1 057 153	-34,9
İlk el satış	39 468	35 054	12,6	268 007	312 118	-14,1
İkinci el satış	73 188	77 446	-5,5	821 477	745 075	10,2

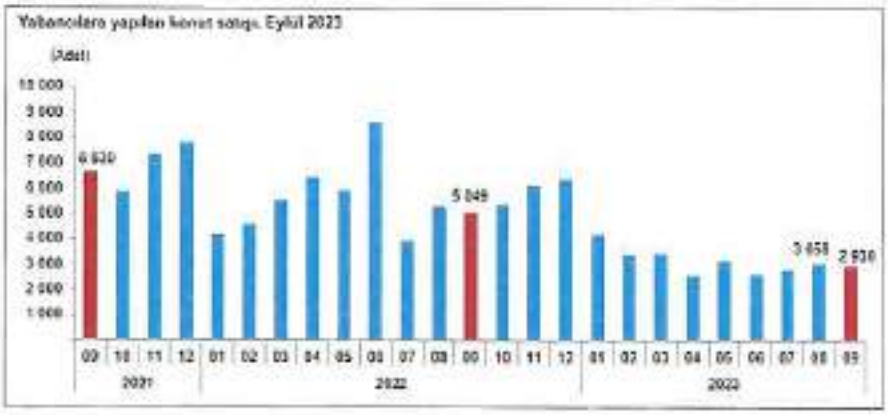
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m^2 iken; bunun 20,0 milyon m^2'si konut, 10,1 milyon m^2'si konut dışı ve 8,4 milyon m^2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



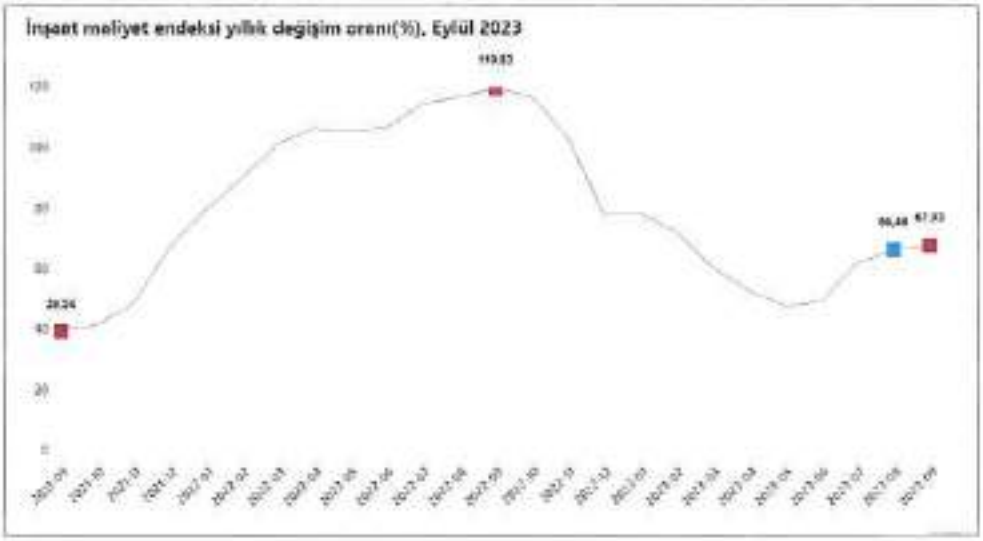
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 559	44,1	724 544	36,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 903	66,7
	II	30 535	56,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 488	30,3	149 589	6,0	33 316 744	19,6
	IV	43 996	10,7	242 526	23,8	51 860 268	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	135 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 055	-4,8	143 760	-8,8	30 713 702	-3,4
	III	28 289	-7,1	145 386	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	136 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	36 572 889	25,6

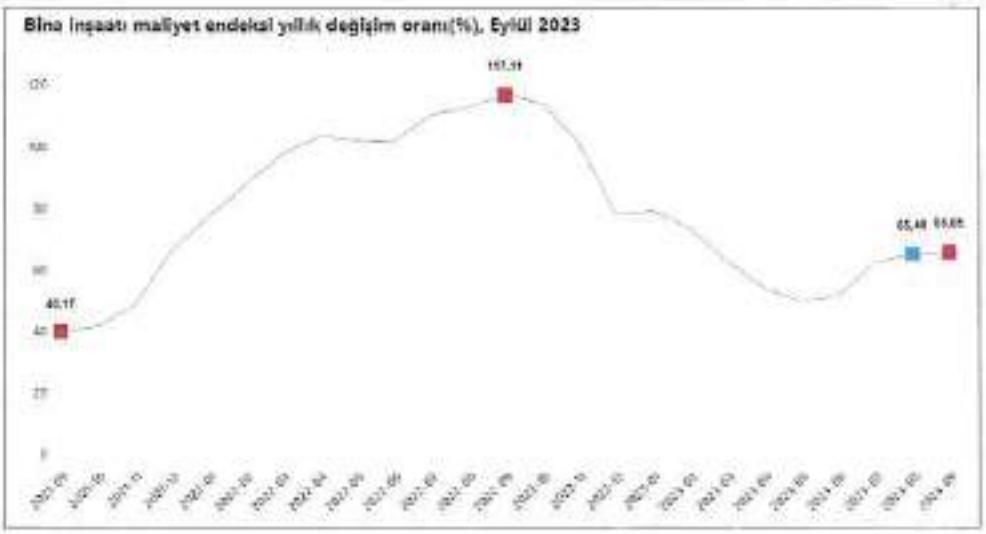
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

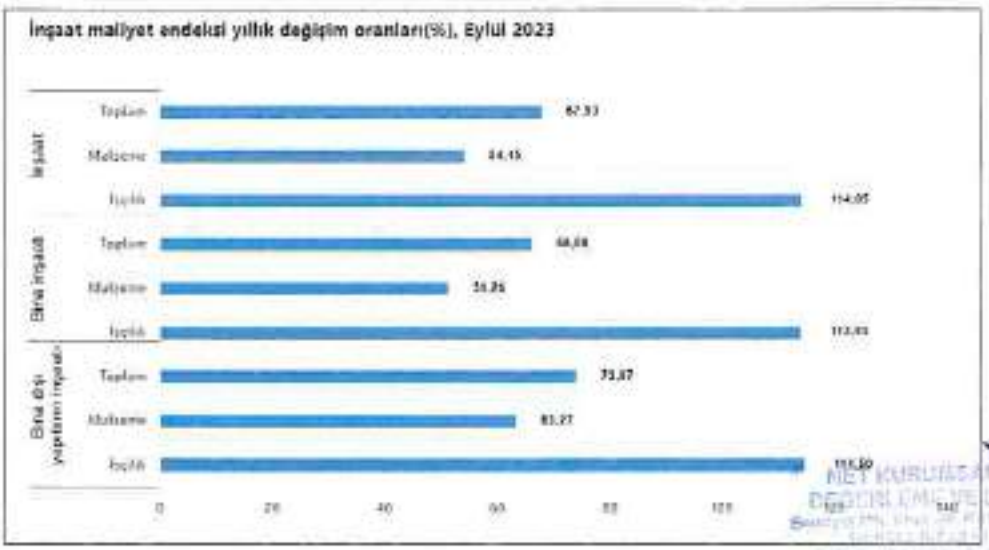


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

124 ada 3 parsel: Tapu kayıtlarına göre 29.819,22 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz kadastral yol üzerinde bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.303 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0533 920 19 72

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.361 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 915.810,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0532 503 50 21

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 6.000 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 1.350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0533 698 66 99

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 32.362 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 7.828.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 776 88 71

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 8.549 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 1.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0537 680 57 20

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	4.303,00m²		4.361,00m²		6.000,00m²		32.362,00m²		8.549,00m²	
Satış fiyatı	950.000 TL		915.810 TL		1.350.000 TL		7.828.000 TL		1.900.000 TL	
m² birim fiyatı	221 TL		210 TL		225 TL		242 TL		222 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	7%	-	5%	-
Konum ve Diğer Şerefiye	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Alan Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	0%	-	5%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	177 TL		168 TL		180 TL		213 TL		189 TL	
Ortalama Birim fiyat	185TL/m²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumunda olan tarla emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumları ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 170-TL** ile **210-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsele bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Yüzölçümü (m²)	**Birim Değer (TL/m²)**	**DEĞER (TL)**
29.819,22	184,44	₺5.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **~5.550.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazın kira değeri tespiti gerçekleştirilmemiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel tarla vasıflı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın en iyi ve verimli kullanım yolu, bölge de yetiştirilebilecek ürünleri tespit edip tarla olarak kullanılmasıdır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat belgeleri ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul tarla vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma yoktur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **5.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 6.050.000,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	124/3
Taşınmaz Kimlik No:	87080808	AT Yüzölçümü(m2):	29819.22
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLI/UCRET Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Seki Harman	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2047	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Bl Birlig No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
32857857	(SN:6406) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29819.22	29819.22	Satış 27-01-2016 3033	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **OwQMQOlsLL3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

İmar Çapı ve CBS Krokisi

T.C.
SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-61899864-115.02.01-103173 01.11.2023
Konu : Üeret Mahallesi 124 ada 3 parsel

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ
Akfen İnş. Tur. Ve Tic. A.Ş.

İlgi : Mert Nihat Türközü 01.11.2023 tarihli ve 96331 kurum sayılı dilekçesi.

İlgide kayıtlı dilekçenizde Temelli/Üeret Mahallesi 124 ada 3 parseldeki taşınmazın değerleme raporunda kullanılmak üzere imar durum belgelerinin tarafınıza verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Sincan Üeret Mahallesi 124 ada 3 parsel sayılı taşınmazın Belediyemiz arşivlerinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının bulunmadığı tespit edilmiş olup parseli gösterir kroki yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Bilal TUNA
Plan ve Proje Müdür V.

Ek: 124 ada 3 parsel

Belge Doğrulama Kodu: B2SL-GY92-4078 Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/sincan-belediyesi-ebys

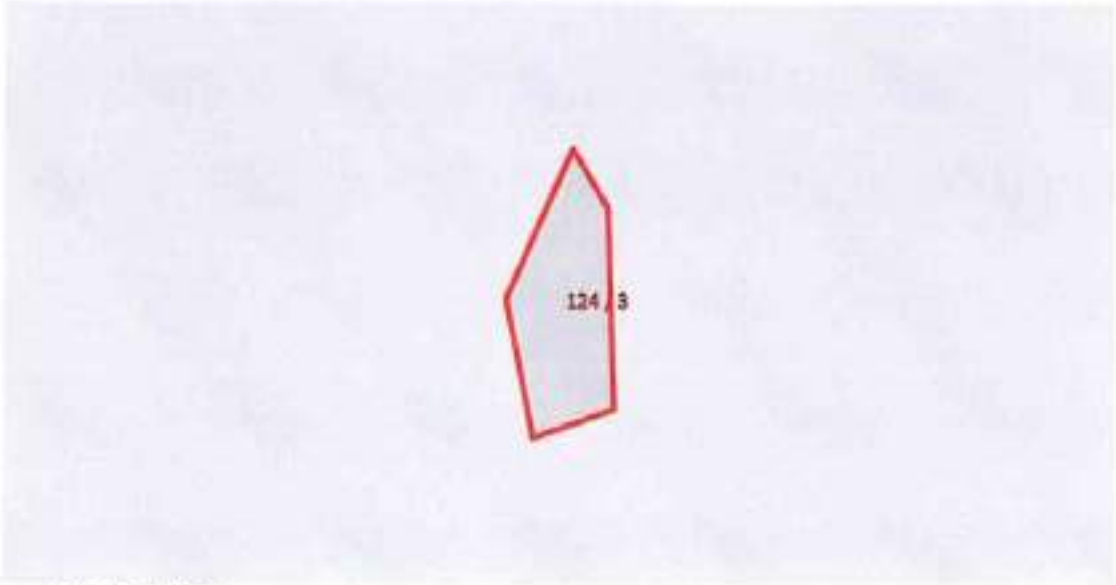
Adres: Tandoğan Mahallesi Bilkar Sokak No:6 Sincan/ANKARA
Telefon No : 444 4 762
e-Posta : imarbilgi@sincan.bel.tr
Kep Adresi : sincanbelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi İçin: Hatice ERDOĞ
Telefon:
Dahili No:444 4 762-2656
İnternet Adresi : https://www.sincan.bel.tr

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. SİNCAN BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM RAPORU

TEOSOFT



Meri İmar Planı:

Plan Notu: -

Tasdik Tarihi:

İlçe: SİNCAN

Mahalle: UCRET

Ada: 124

Parsel: 3

Alan: 29019.20 m²

Açıklama:



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ









NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK



SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039106440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1058

Sayın Racı Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 45033302166 - Lisans No: 404522)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.02.2020 Belge No: 2019-01.3309

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 26800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1287

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:258096 Mersis No:0631054938900018
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0309



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1287
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Yüz Yirmi (120) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 91 Fax:0312 407 00 24
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:136630 Mersis No:0631054938500010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 11

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinpaş Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0834 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:258698 Mersis No:0531054938000319
Nallıpe Vergi Dairesi 631 051 9389

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 26
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 26
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 26
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27
5.1 Pazar Yaklaşımı 29
5.2 Maliyet Yaklaşımı 34
5.3 Gelir Yaklaşımı 35
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 38
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 38
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 38
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 38
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 38
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 38
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
7. SONUÇ 39
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39
7.2 Nihai Değer Takdiri 39
8. UYGUNLUK BEYANI 40
9. RAPOR EKLERİ 40

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 67 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:286996 Mersis No:0831054900000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9000

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1287 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (39 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 39 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların büyük çoğunluğu üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup yasal bir kısıtlılık oluşturmayacağı düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**473.943.000,00 TL** **(Dört Yüz Yetmiş Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Üç Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**568.731.600,00 TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 16.000.000,00 TL
Tic.Sic No: 256696 Mersis No: 0831058930000019
Maltepe Vergi Dairesi 556 054 9389

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1287 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınırlı Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 40 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256806 Mersis No:0631654933900019
Mükellef Vargi Dairesi 631 054 9389

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0631045903400018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

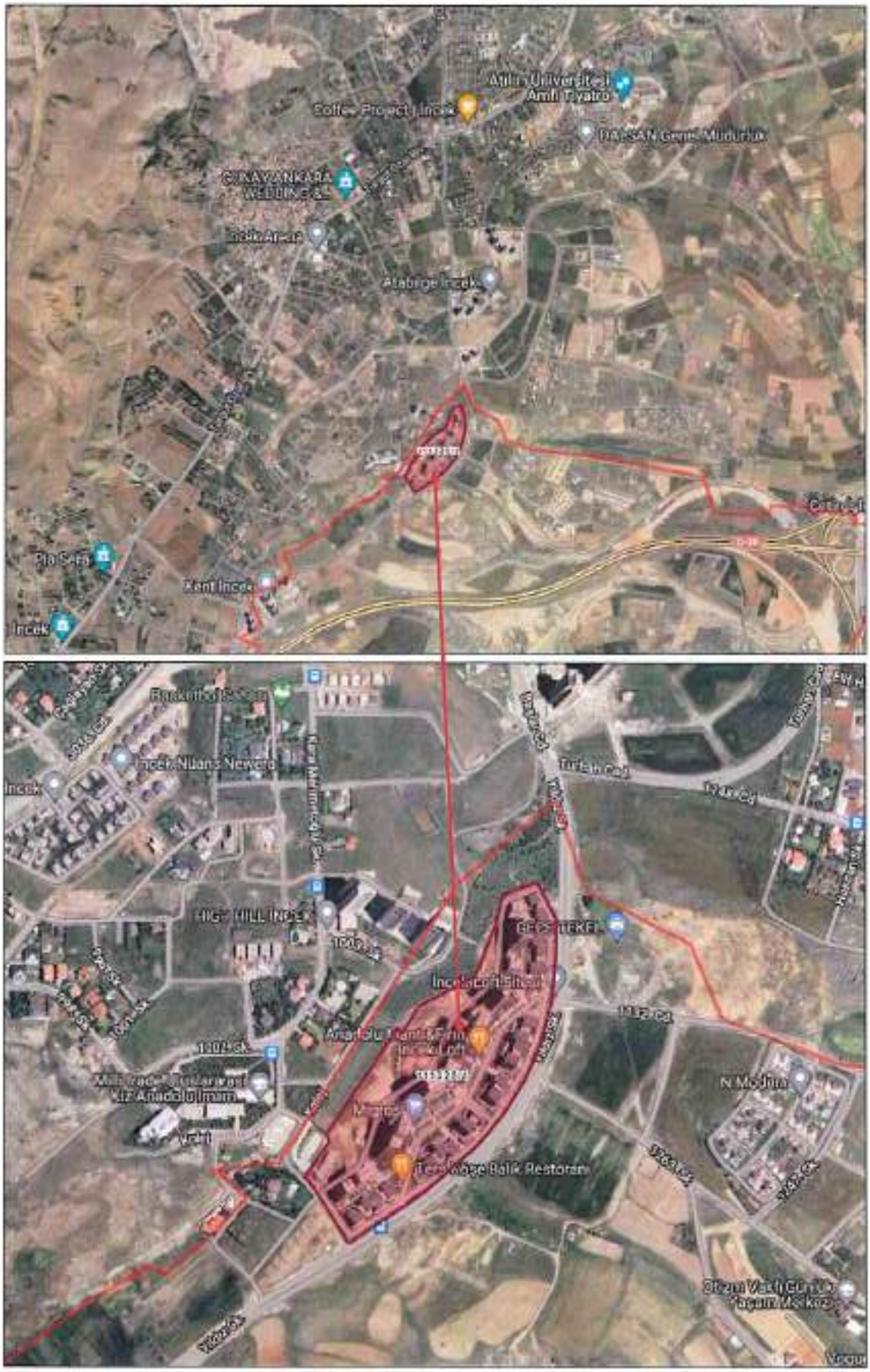
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 39 adet bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsele ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, camı ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Ödenmiş:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:254606 Mersis No:0631054938300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 44 pbx Fax:0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:256858 Mersis No:0631045036000310
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9388

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU											
İL	ANKARA				AT YÜZÖLÇÜMÜ(m2)		108326,00				
İLÇE	GÖLBAŞI										
MAHALLE	HACILAR				ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 ADET BETONARME, A1 24 KATLI MESKEN, A2 8 KATLI MESKEN, A3 5 KATLI MESKEN, A4 6 KATLI MESKEN, B1 28 KATLI MESKEN, B2 10 KATLI MESKEN, B3 29 KATLI MESKEN,B4 6 KATLI MESKEN,C1 9 KATLI MESKEN,C2 33 KATLI MESKEN,C3 10 KATLI MESKEN,C4 28 KATLI MESKEN				
ADA-PARSEL	111328/1										
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMİYE
1	93747285	17	1673	T	ZEMİN KAT	1	125/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
2	93747288	17	1676	T	ZEMİN KAT	2	409/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
3	93747289	17	1677	T	ZEMİN KAT	3	188/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
4	93747311	17	1675	T	ZEMİN KAT	4	85/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
5	93747317	17	1677	T	ZEMİN KAT	5	313/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
6	93747318	18	1678	T	ZEMİN KAT	6	92/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
7	93747320	18	1678	T	ZEMİN KAT	8	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
8	93747321	18	1681	T	ZEMİN KAT	9	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
9	93747326	18	1682	T	ZEMİN KAT	10	469/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
10	93747328	18	1683	T	ZEMİN KAT	11	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
11	93747329	18	1684	T	ZEMİN KAT	12	88/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
12	93747330	18	1685	T	ZEMİN KAT	13	62/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
13	93747331	18	1686	T	ZEMİN KAT	14	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
14	93747332	18	1687	T	ZEMİN KAT	15	69/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
15	93747357	18	1688	T	ZEMİN KAT	16	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
16	93747358	18	1689	T	ZEMİN KAT	17	207/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
17	93747359	18	1690	T	ZEMİN KAT	18	207/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
18	93747360	18	1691	T	ZEMİN KAT	19	121/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
19	93747361	18	1692	T	ZEMİN KAT	20	104/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
20	93747362	18	1693	T	ZEMİN KAT	21	53/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
21	93747364	18	1694	T	ZEMİN KAT	22	264/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
22	93747365	18	1695	T	ZEMİN KAT	23	56/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
23	93747366	18	1696	T	ZEMİN KAT	24	99/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
24	93747367	18	1697	T	ZEMİN KAT	25	176/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
25	93747369	18	1699	T	ZEMİN KAT	27	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
26	93747374	18	1700	T	ZEMİN KAT	28	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
27	93747375	18	1701	T	ZEMİN KAT	29	47/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207
28	93747377	18	1703	T	ZEMİN KAT	31	52/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
29	93747379	18	1705	T	ZEMİN KAT	33	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
30	93747386	18	1706	T	ZEMİN KAT	34	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
31	93747390	18	1707	T	ZEMİN KAT	35	48/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
32	93747480	18	1708	T	ZEMİN KAT	36	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
33	93747484	18	1709	T	ZEMİN KAT	37	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
34	93747488	18	1710	T	ZEMİN KAT	38	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
35	93747489	18	1711	T	ZEMİN KAT	39	44/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
36	93747490	18	1712	T	ZEMİN KAT	40	172/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
37	93747498	18	1713	T	ZEMİN KAT	41	107/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
38	93747499	18	1714	T	ZEMİN KAT	42	137/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
39	93747699	17	1672	R6	ZEMİN KAT 1. BODRUM KAT	1	851/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Yönetim Planı:08/06/2016 (Başlama Tarih:18/07/2016, Bitiş Tarih:18/07/2016 20/07/2016 – 14040 (müştereken)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (Başlama Tarih:21/07/2015 Süre:99 Yıl) 24/07/2015 – 14407 (müştereken)

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş nin 06/01/2023 tarih Sözleşme ile. (Başlama Tarih:17/01/2023 Süre:) 20/01/2023 – 3207 (30 ve 32 no'lu bağımsız bölümler hariç müştereken)

Şerh: 1200000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(-10 yıllığına MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE KİRALANMIŞTIR.) (Başlama Tarih:07/03/2018 Süre.) 16/03/2018 – 5816. *10 no'lu bağımsız bölüm

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 01 Fax:0312 467 03 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256648 Mersis No:0631054031900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0319

3.4 **Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Son üç yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup finansal kiralama işlemi dolayısıyla 20.01.2023 tarihli malik değişimi gerçekleşmiştir.

3.5 **Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazların ada parsel bazında konumunun doğruluğu ilgili belediyede görülen imar paftası örneği ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemleri) yardımıyla tespit edilmiştir.

3.6 **Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Gölbaşı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmazların tamamının Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 10 no'lu taşınmazın Migros ile kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

3.8 **Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gölbaşı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

3.9 **Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimini Yapı-Tek Yapı Denetim A.Ş. - Sancak Mahallesi, Kondrad Adenauer Caddesi, Aksoy Apartmanı Blok No:3 İç Kapı No:2 Çankaya / Ankara tarafından yapılmıştır.

3.10 **Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerlemeye konu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkullere ait B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 00 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256609 Mersis No:0831054930900010
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9309

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 405 08 41 Fax:0312 407 80 34
www.netgri.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266005 Mersis No:0535054038900019
Mahspo Vergi Dairesi 631 054 9389



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km^2'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km^2 dır. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km^2'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

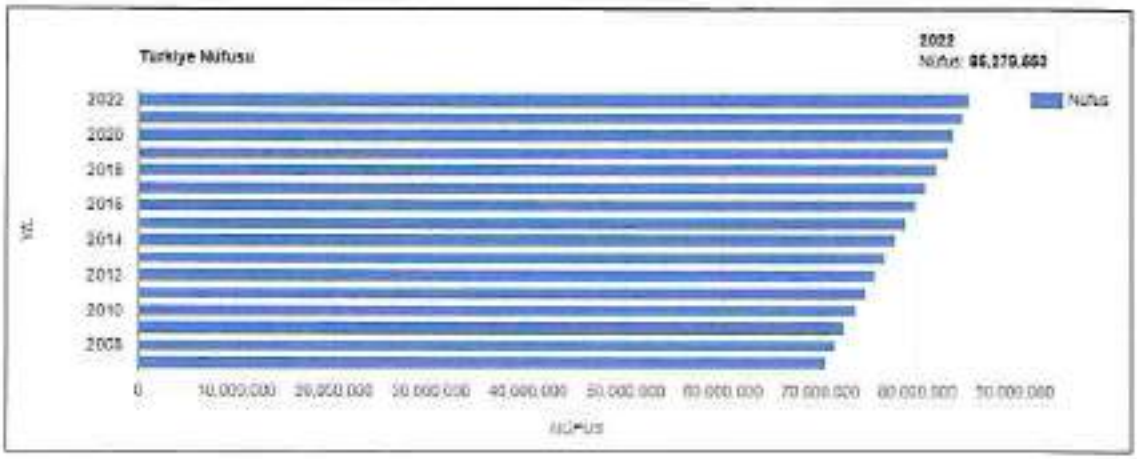
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dır. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Bala ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete olmak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 08 54 Fax:0312 487 00 34
www.netgyd.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0531054010900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

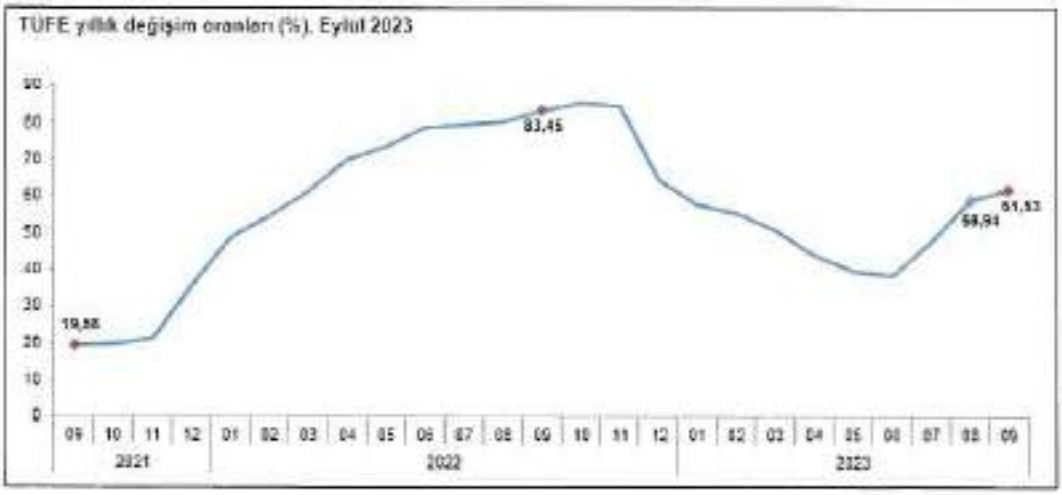
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus;



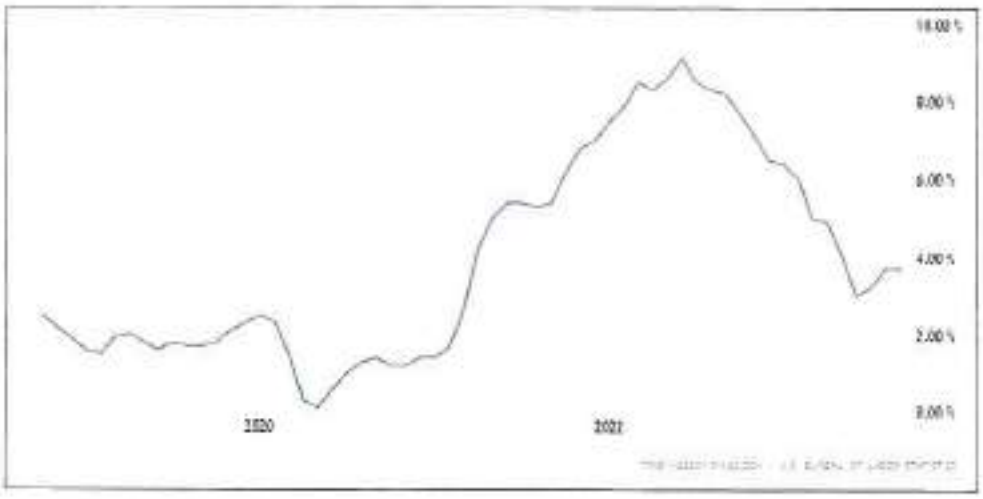
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 54
www.natgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:156046 Mersis No:0031054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 084 9189



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

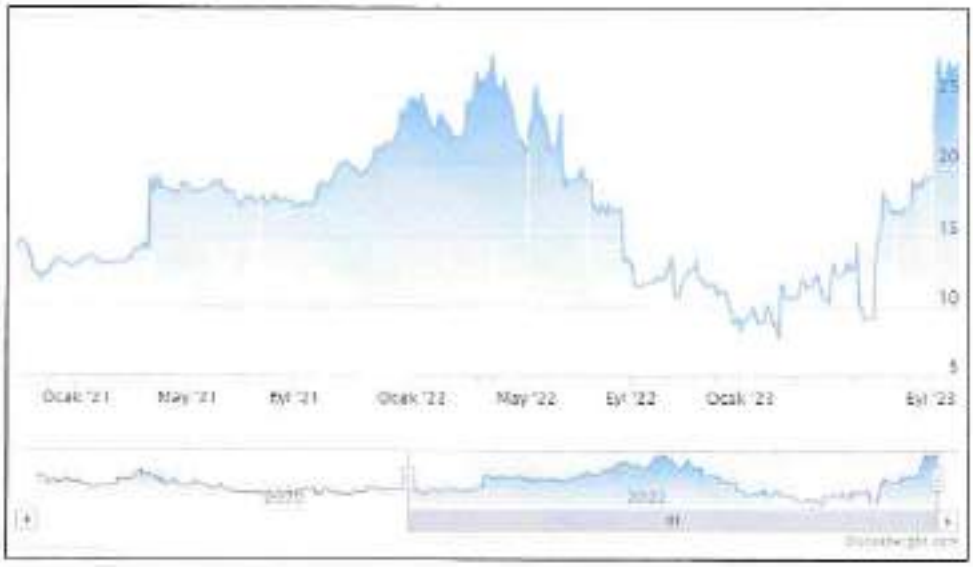
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



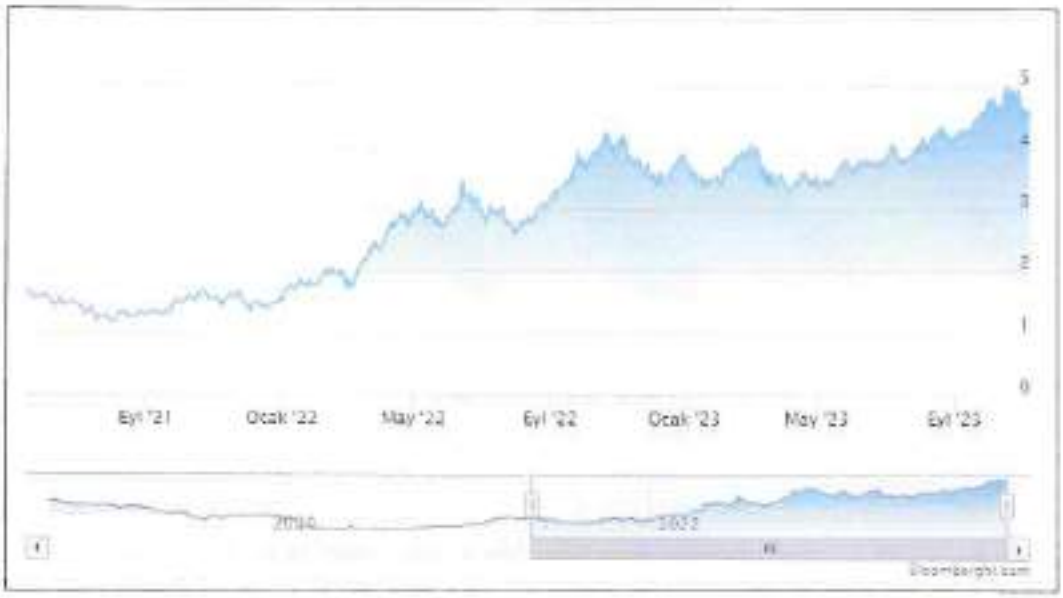
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sinsi Sk. No:17/3 Kızılay/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:298690 Mersis No:0631054835900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

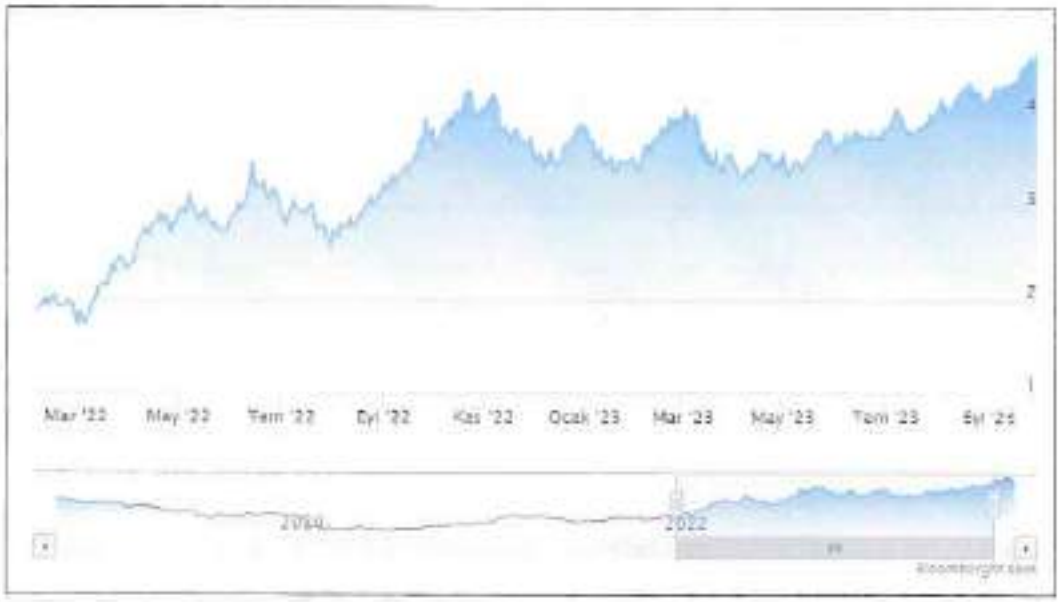


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



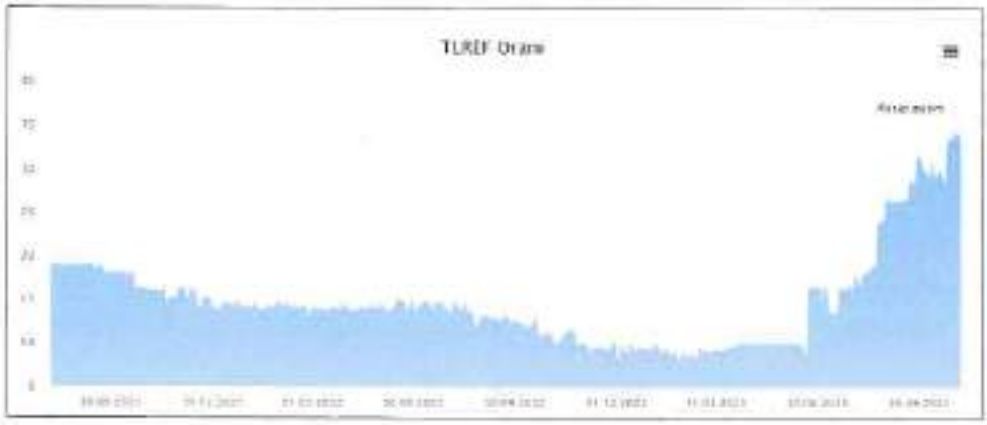
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birinci Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No.255096 Mersis No:0031054330500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

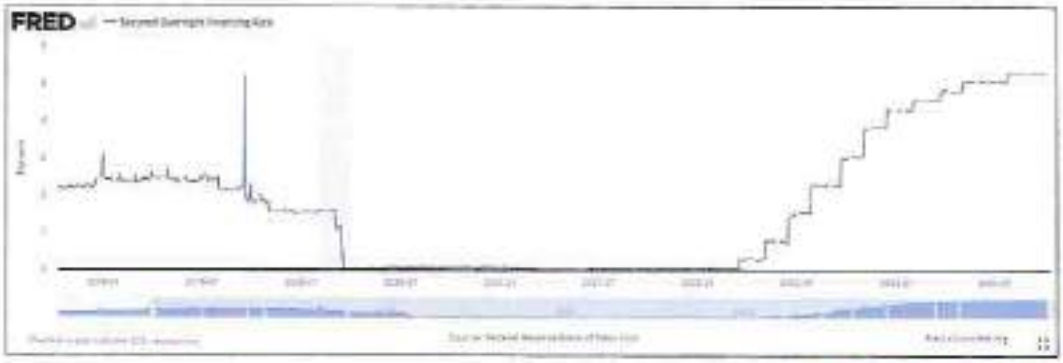


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



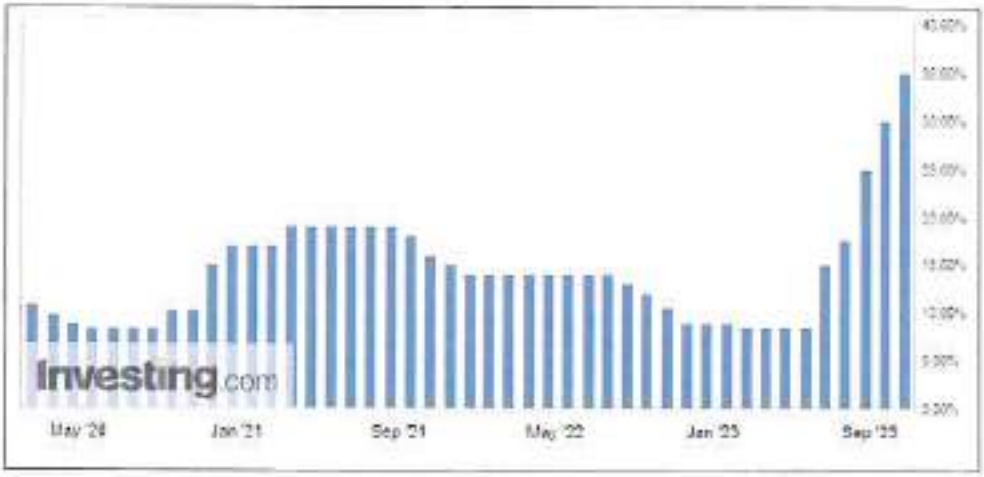
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



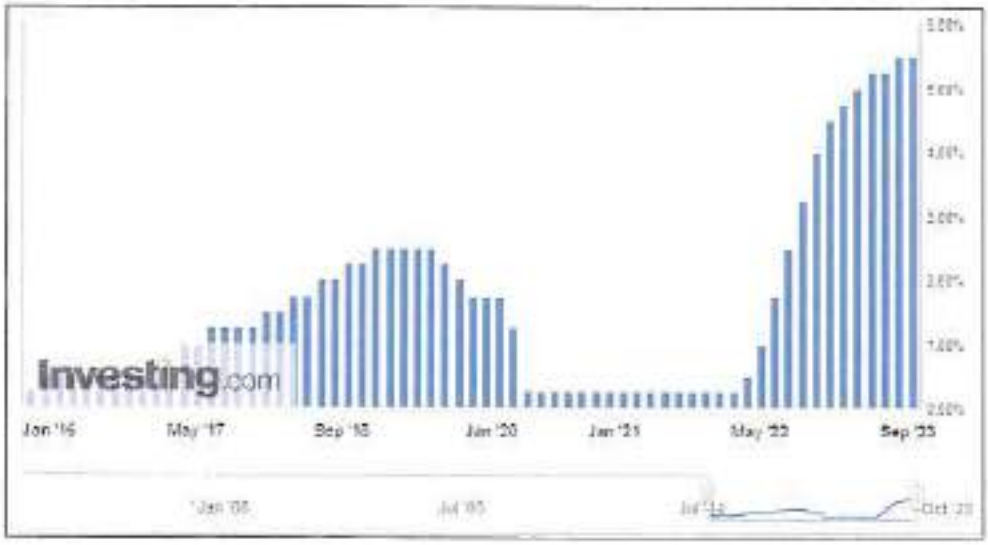
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 24
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:236609 Mersis No:0631054432000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 4320

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

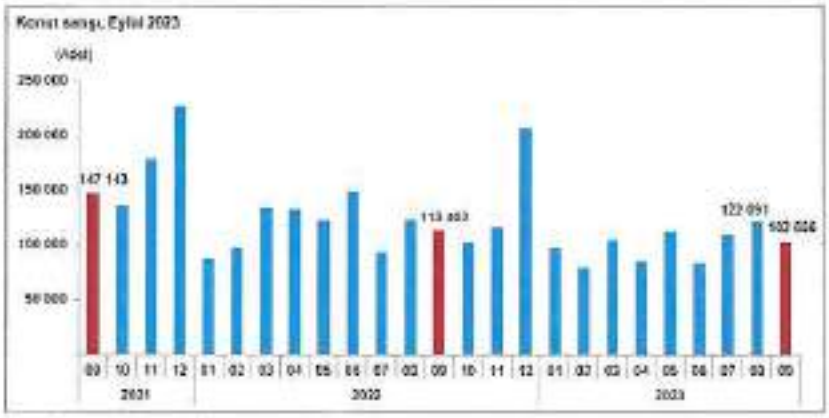


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256636 Mersis No:0631054030900012
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0309

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

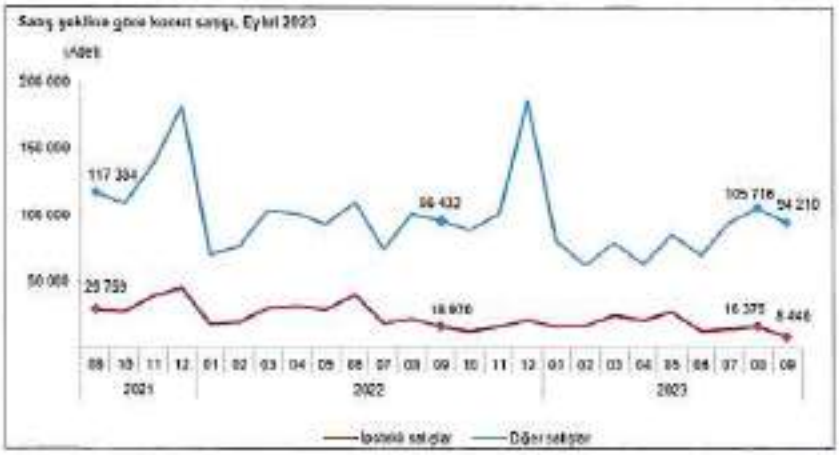
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

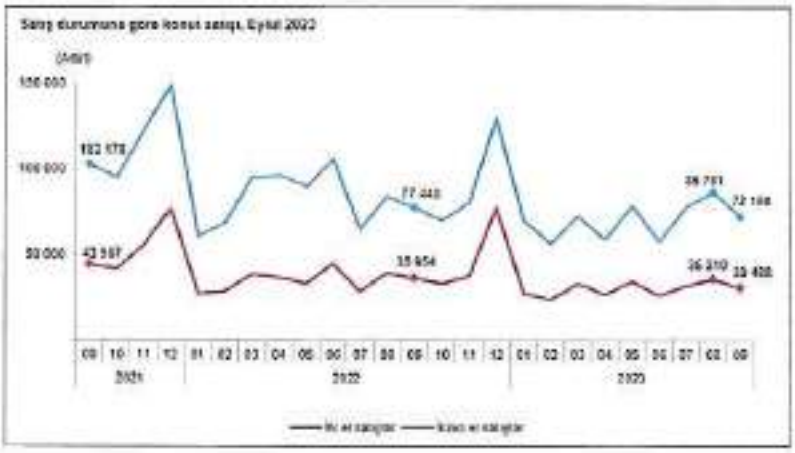
	Eylül		Değişim	Ocak - Eylül		Değişim
	2023	2022	(%)	2023	2022	(%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 674	1 057 193	-14,8
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 674	1 057 193	-14,8
İlk el satış	30 408	35 954	-15,4	288 597	332 118	-13,1
İkinci el satış	72 108	77 448	-6,9	651 477	745 075	-12,6

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

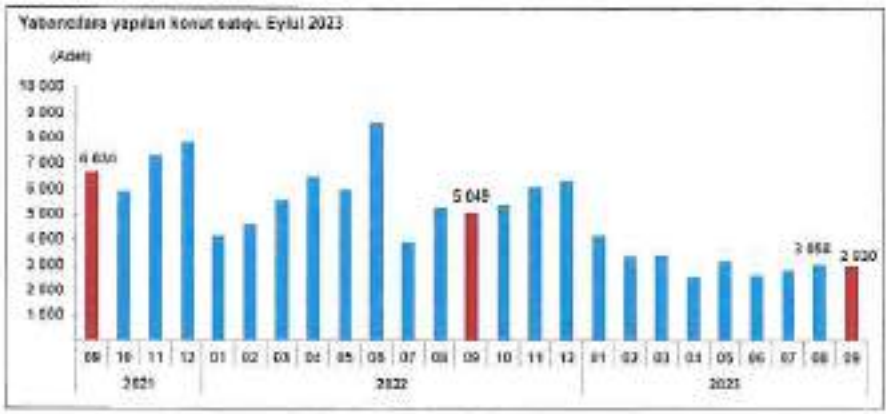


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gölbaşı Bl. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 65 Fax:0312 467 00 04
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256056 Mersis No:0651851615000019
Merkez Vergi Dairesi 651 054 9389

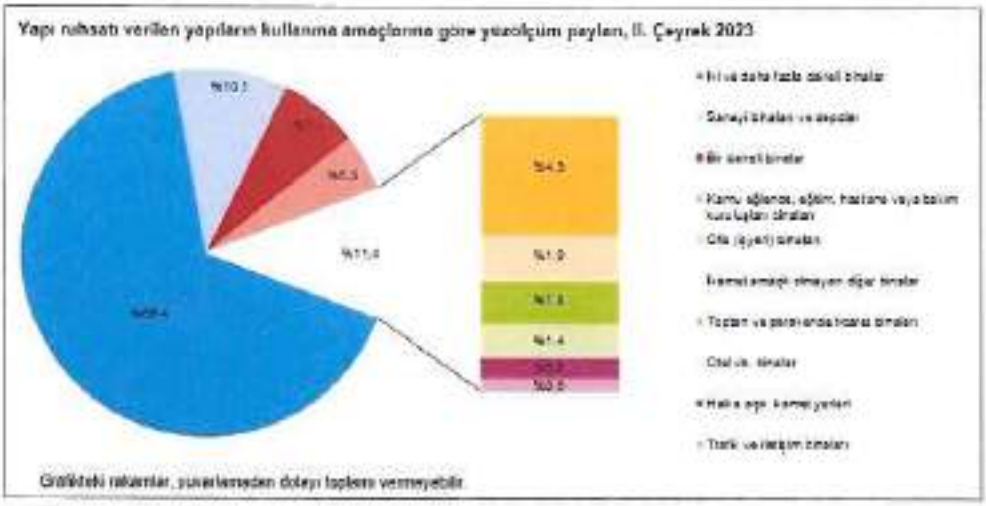
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

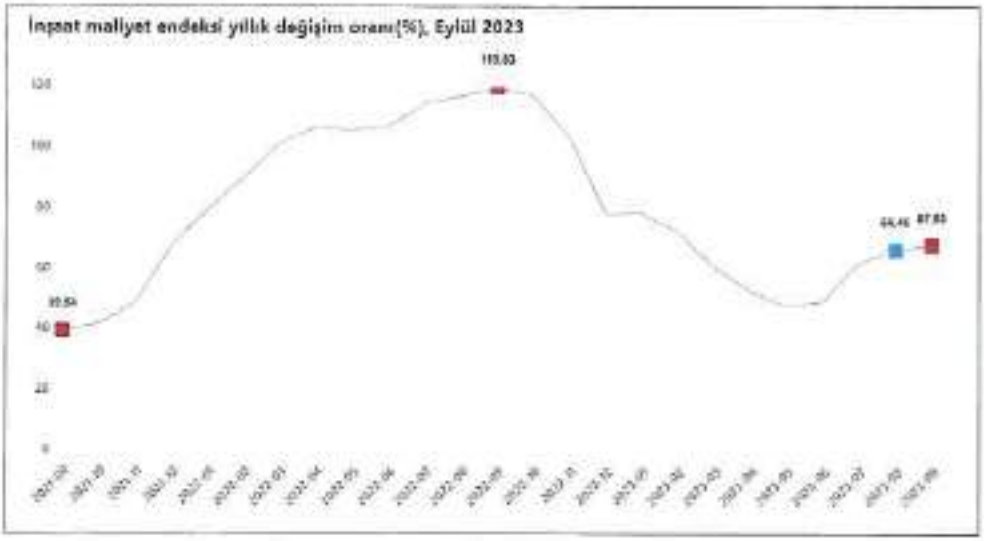
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 536	56,7	157 606	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 436	20,3	149 589	6,0	33 310 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 668	32,6
2022		127 746	-7,8	695 249	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 805	-20,3
	II	29 666	-4,8	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	25 841	-5,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 869	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

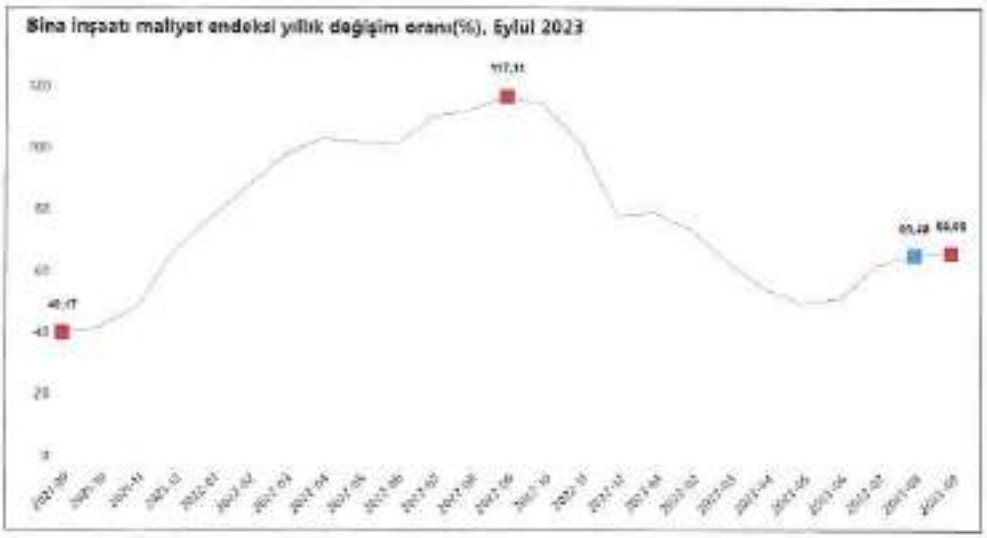


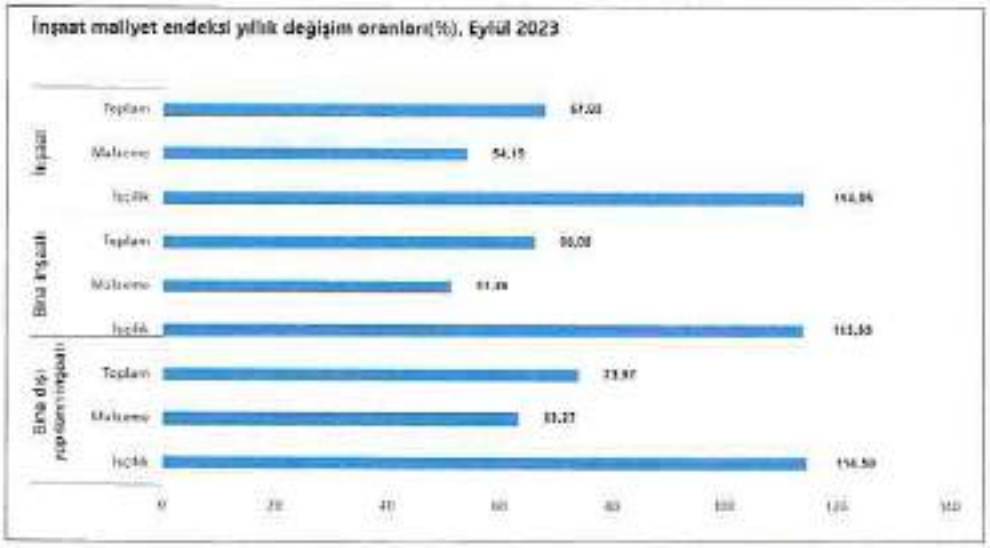
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %94,05 arttı. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bilkent Plz. Sınır Sk. No:1/11 Yücetepe/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 83 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Mersis No:0631054993500019
Malepe Vergi Dairesi 631 054 9399



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selanik Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 09 61 Fax:0312 407 09 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256090 Mersis No:0631054593000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9359

4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

A1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8 er konut, 6 ve 7. Katlarda 10 ar konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10 ar konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A3 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A4 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gürz Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 01 Fax:0312 467 60 54
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256050 Mersis No:0931054838000059
Maltepe Vergi Dairesi 931 054 8389

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sanayi Mh. Sedef Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 67 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Kaymaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255599 Mersis No:0316559255900019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9389

D4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D5 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

F Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

G Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 60 Fax:0312 467 09 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:264001 Mersis No:0631054933200019
Makspe Varlığı Bahçe 0531 654 9389

R1-R2-R3-R4 ve R6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 1 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 42 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişleri site içerisinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede yapının mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda dükkan olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçi Sk. No:17/3 Altındağ/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 31
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:355035 Mersis No:0631054913600010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 00 Fax:0312 407 00 24
www.netgyo.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0831854932900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9389

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No:
Tel:0312 467 03 91
www.netgyd.com.tr
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9359

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 170 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 18.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0533 140 50 89

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 100 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 10.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0505 466 30 52

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 4.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0533 140 50 89

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 5.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0532 710 02 67

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 75 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 9.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0536 072 83 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	170,00m²		100,00m²		50,00m²		50,00m²		75,00m²	
Satış fiyatı	18.900.000 TL		10.000.000 TL		4.250.000 TL		5.500.000 TL		9.000.000 TL	
m² birim fiyatı	111.176 TL		100.000 TL		85.000 TL		110.000 TL		120.000 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	10%	-	15%	-	15%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	72.265 TL		65.000 TL		59.500 TL		71.500 TL		78.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	69.253TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 91 Faks:0312 467 90 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250892 Mersis No:0531004020000319
Maltepe Vergi Dairesi 531 004 9389

[E:1 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 125 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 38.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 371 40 09

[E:2 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 59 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 15.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0545 831 55 43

[E:3 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 184 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 75.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0554 112 30 14

[E:4 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 150 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 45.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 404 22 58

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 130 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 27.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 404 22 58

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	125,00m²		59,00m²		184,00m²		150,00m²		130,00m²	
Kira fiyatı	38.000 TL		15.000 TL		75.000 TL		45.000 TL		27.000 TL	
m² birim fiyatı	304 TL		254 TL		408 TL		300 TL		208 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	15%	-	10%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	10%	-	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	243 TL		229 TL		306 TL		240 TL		187 TL	
Ortalama Birim fiyat	241TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 01 Fax:0312 467 80 24
www.netgyo.com.tr Sermaye: 15.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0831654910000819
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumunda olan dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazların lokasyonu, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve kullanım alanları göz önünde bulundurulduğunda dükkan birim m² satış değerinin 60.000 TL -70.000 TL aralığında dükkan kira birim değerinin ise 200-TL ile 275-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazların site içerisinde yer alması ve taşınmazların alanları dikkate alınarak ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, bulunduğu site içerisinde bulunan eğlen-dinlen alanları, günlük ihtiyaçların karşılanması için ticari yapılar, ticari yapıların cephe ve reklam kabiliyetleri vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birinci Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 61 Fax:0312 467 60 64
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250000 Mersis No:0210554903900019
Maltepe Vergi Dairesi 3210554903

SIRA NO	B.B NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL/m²)
1	1	175	₺65.000,00	₺11.375.000,00
2	2	570	₺60.000,00	₺34.200.000,00
3	3	220	₺62.500,00	₺13.750.000,00
4	4	120	₺65.000,00	₺7.800.000,00
5	5	290	₺62.500,00	₺18.125.000,00
6	6	130	₺65.000,00	₺8.450.000,00
7	8	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
8	9	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
9	10	655	₺60.000,00	₺39.300.000,00
10	11	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
11	12	55	₺70.000,00	₺3.850.000,00
12	13	90	₺70.000,00	₺6.300.000,00
13	14	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
14	15	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
15	16	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
16	17	290	₺62.500,00	₺18.125.000,00
17	18	150	₺65.000,00	₺9.750.000,00
18	19	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
19	20	135	₺65.000,00	₺8.775.000,00
20	21	75	₺70.000,00	₺5.250.000,00
21	22	353	₺60.000,00	₺21.180.000,00
22	23	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
23	24	140	₺65.000,00	₺9.100.000,00
24	25	245	₺62.500,00	₺15.312.500,00
25	27	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
26	28	245	₺62.500,00	₺15.312.500,00
27	29	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
28	31	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
29	33	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
30	34	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
31	35	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
32	36	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
33	37	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
34	38	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
35	39	60	₺70.000,00	₺4.200.000,00
36	40	235	₺62.500,00	₺14.687.500,00
37	41	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
38	42	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
39	R6	1285	₺50.000,00	₺64.250.000,00
TOPLAM				₺473.942.500,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **~473.943.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 80 54 Faks:0312 407 80 54
www.netgd.com.tr E-posta:14.000.000 TL
Tic.Sic.No:252060 Mersis No:0031854933900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların dükkan niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların dükkan niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra 28. No:12/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 03 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250085 Mersis No:0531654833900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 200 TL/m² ile 275 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	T	1	Zemin	175	280,00 ₺	49.000,00 ₺	588.000,00 ₺	/	5,20%	11.307.692,31 ₺
2	T	2	Zemin	570	260,00 ₺	148.200,00 ₺	1.778.400,00 ₺	/	5,20%	34.200.000,00 ₺
3	T	3	Zemin	220	270,00 ₺	59.400,00 ₺	712.800,00 ₺	/	5,20%	13.707.692,31 ₺
4	T	4	Zemin	120	280,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,20%	7.753.846,15 ₺
5	T	5	Zemin	290	270,00 ₺	78.300,00 ₺	939.600,00 ₺	/	5,20%	18.069.230,77 ₺
6	T	6	Zemin	130	280,00 ₺	36.400,00 ₺	436.800,00 ₺	/	5,20%	8.400.000,00 ₺
7	T	8	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
8	T	9	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
9	T	10	Zemin	655	260,00 ₺	170.300,00 ₺	2.043.600,00 ₺	/	5,20%	39.300.000,00 ₺
10	T	11	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
11	T	12	Zemin	55	300,00 ₺	16.500,00 ₺	198.000,00 ₺	/	5,20%	3.807.692,31 ₺
12	T	13	Zemin	90	300,00 ₺	27.000,00 ₺	324.000,00 ₺	/	5,20%	6.230.769,23 ₺
13	T	14	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
14	T	15	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
15	T	16	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
16	T	17	Zemin	290	270,00 ₺	78.300,00 ₺	939.600,00 ₺	/	5,20%	18.069.230,77 ₺
17	T	18	Zemin	150	280,00 ₺	42.000,00 ₺	504.000,00 ₺	/	5,20%	9.692.307,69 ₺
18	T	19	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
19	T	20	Zemin	135	280,00 ₺	37.800,00 ₺	453.600,00 ₺	/	5,20%	8.723.076,92 ₺
20	T	21	Zemin	75	300,00 ₺	22.500,00 ₺	270.000,00 ₺	/	5,20%	5.192.307,69 ₺
21	T	22	Zemin	353	260,00 ₺	91.780,00 ₺	1.101.360,00 ₺	/	5,20%	21.180.000,00 ₺
22	T	23	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
23	T	24	Zemin	140	280,00 ₺	39.200,00 ₺	470.400,00 ₺	/	5,20%	9.046.153,85 ₺
24	T	25	Zemin	245	270,00 ₺	66.150,00 ₺	793.800,00 ₺	/	5,20%	15.265.384,62 ₺
25	T	27	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
26	T	28	Zemin	245	270,00 ₺	66.150,00 ₺	793.800,00 ₺	/	5,20%	15.265.384,62 ₺
27	T	29	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
28	T	31	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
29	T	33	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
30	T	34	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
31	T	35	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
32	T	36	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
33	T	37	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
34	T	38	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
35	T	39	Zemin	60	300,00 ₺	18.000,00 ₺	216.000,00 ₺	/	5,20%	4.153.846,15 ₺
36	T	40	Zemin	235	270,00 ₺	63.450,00 ₺	761.400,00 ₺	/	5,20%	14.642.307,69 ₺
37	T	41	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
38	T	42	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
39	T	R6	Zemin	1285	220,00 ₺	282.700,00 ₺	3.392.400,00 ₺	/	5,20%	65.238.461,54 ₺
TOPLAM										473.037.692,31 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~473.050.000,00-TL değer takdir edilmiştir.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyat Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 482 00 61 Fax: 0312 347 00 54
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255005 Mersis No:0631014940000219
Multepe Vergi Dairesi 631 054 9389

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Dükkanlar için aylık birim kira değeri 220 TL/m² ile 300 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların yüzölçümleri, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazlar hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazların mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmakta olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:47/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 84 Fax:0312 467 80 94
www.netgd.com.tr Sermaye:13.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256896 Mersis No:0631054830000819
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9360

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda mesken nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, büyüklüğü, yaşı, bağlantı yollarına yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların tapu kaydı ile ilgili bilgiler raporun 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birin Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 61 Fax:0312 467 08 36
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:316056 Mersis No:0631684335900018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parselde yer alan 39 adet "işyeri" vasıflı bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **473.943.000,00-TL** ve Yazıyla; **Dört Yüz Yetmiş Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Üç Bin Türk Lirası**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 568.731.600,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27,3767 dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 60 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:259095 Mersis No:0631954033900010
Nilüfer Vergi Dairesi 631 054 8389

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınırlık No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 54 Faks:0312 467 00 54
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250032 Mersis No:0631054926800019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9269

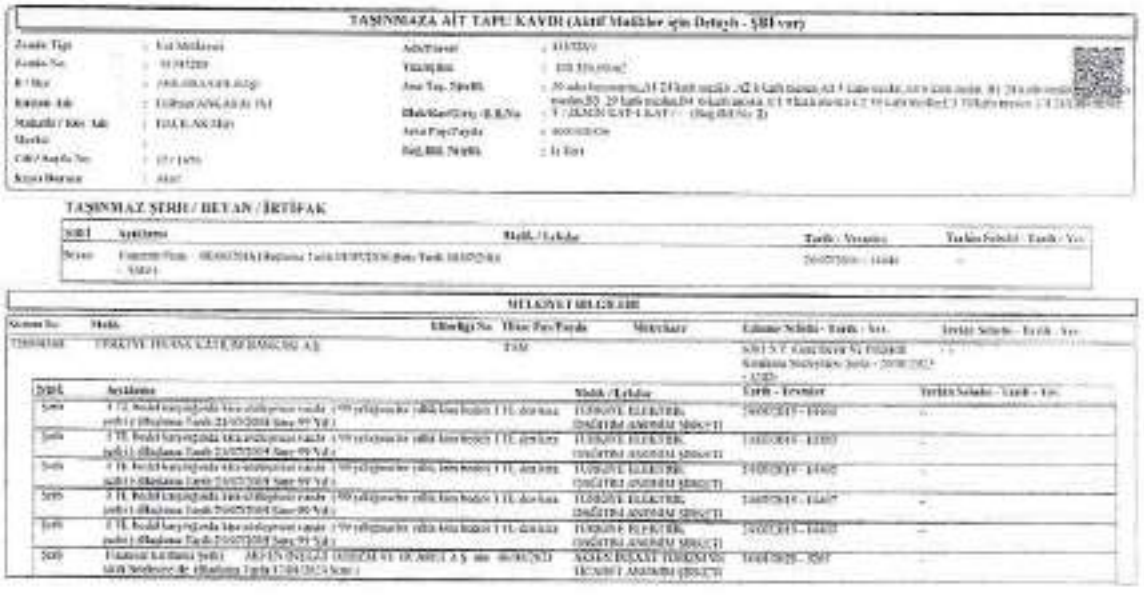
Tapu Kaydı



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklər için Detaylı - Şərh var)

TAŞINMAZ ŞƏRH / BƏYAN / İRTİFAK

MÜLKİYYƏT BİLGİSİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - Şerh var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİSİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinb Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 05 34 Fax:0312 467 05 34
www.netgyl.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:210090 Mersis No:0531051012900018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9089

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklere için Detaylı - ŞİH var)

Zemin Tipi	: Gri Mülkiyet	Ada/Parsel	: 111/3561
Zemin No	: 9575/510	Yüzölçümü	: 938.324,00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Taş. Nitelik	: 39 adet bağımsız bölüm (A1 24 katlı konut, A2 8 katlı konut, A3 4 katlı konut, A4 4 katlı konut, A5 20 katlı konut, A6 20 katlı konut, A7 20 katlı konut, A8 4 katlı konut, A9 4 katlı konut, A10 4 katlı konut, A11 20 katlı konut, A12 20 katlı konut, A13 20 katlı konut, A14 4 katlı konut, A15 4 katlı konut, A16 4 katlı konut, A17 4 katlı konut, A18 4 katlı konut, A19 4 katlı konut, A20 4 katlı konut, A21 20 katlı konut, A22 20 katlı konut, A23 20 katlı konut, A24 4 katlı konut, A25 4 katlı konut, A26 4 katlı konut, A27 4 katlı konut, A28 4 katlı konut, A29 4 katlı konut, A30 4 katlı konut, A31 4 katlı konut, A32 4 katlı konut, A33 4 katlı konut, A34 4 katlı konut, A35 4 katlı konut, A36 4 katlı konut, A37 4 katlı konut, A38 4 katlı konut, A39 4 katlı konut, A40 4 katlı konut, A41 4 katlı konut, A42 4 katlı konut, A43 4 katlı konut, A44 4 katlı konut, A45 4 katlı konut, A46 4 katlı konut, A47 4 katlı konut, A48 4 katlı konut, A49 4 katlı konut, A50 4 katlı konut, A51 4 katlı konut, A52 4 katlı konut, A53 4 katlı konut, A54 4 katlı konut, A55 4 katlı konut, A56 4 katlı konut, A57 4 katlı konut, A58 4 katlı konut, A59 4 katlı konut, A60 4 katlı konut, A61 4 katlı konut, A62 4 katlı konut, A63 4 katlı konut, A64 4 katlı konut, A65 4 katlı konut, A66 4 katlı konut, A67 4 katlı konut, A68 4 katlı konut, A69 4 katlı konut, A70 4 katlı konut, A71 4 katlı konut, A72 4 katlı konut, A73 4 katlı konut, A74 4 katlı konut, A75 4 katlı konut, A76 4 katlı konut, A77 4 katlı konut, A78 4 katlı konut, A79 4 katlı konut, A80 4 katlı konut, A81 4 katlı konut, A82 4 katlı konut, A83 4 katlı konut, A84 4 katlı konut, A85 4 katlı konut, A86 4 katlı konut, A87 4 katlı konut, A88 4 katlı konut, A89 4 katlı konut, A90 4 katlı konut, A91 4 katlı konut, A92 4 katlı konut, A93 4 katlı konut, A94 4 katlı konut, A95 4 katlı konut, A96 4 katlı konut, A97 4 katlı konut, A98 4 katlı konut, A99 4 katlı konut, A100 4 katlı konut, A101 4 katlı konut, A102 4 katlı konut, A103 4 katlı konut, A104 4 katlı konut, A105 4 katlı konut, A106 4 katlı konut, A107 4 katlı konut, A108 4 katlı konut, A109 4 katlı konut, A110 4 katlı konut, A111 4 katlı konut, A112 4 katlı konut, A113 4 katlı konut, A114 4 katlı konut, A115 4 katlı konut, A116 4 katlı konut, A117 4 katlı konut, A118 4 katlı konut, A119 4 katlı konut, A120 4 katlı konut, A121 4 katlı konut, A122 4 katlı konut, A123 4 katlı konut, A124 4 katlı konut, A125 4 katlı konut, A126 4 katlı konut, A127 4 katlı konut, A128 4 katlı konut, A129 4 katlı konut, A130 4 katlı konut, A131 4 katlı konut, A132 4 katlı konut, A133 4 katlı konut, A134 4 katlı konut, A135 4 katlı konut, A136 4 katlı konut, A137 4 katlı konut, A138 4 katlı konut, A139 4 katlı konut, A140 4 katlı konut, A141 4 katlı konut, A142 4 katlı konut, A143 4 katlı konut, A144 4 katlı konut, A145 4 katlı konut, A146 4 katlı konut, A147 4 katlı konut, A148 4 katlı konut, A149 4 katlı konut, A150 4 katlı konut, A151 4 katlı konut, A152 4 katlı konut, A153 4 katlı konut, A154 4 katlı konut, A155 4 katlı konut, A156 4 katlı konut, A157 4 katlı konut, A158 4 katlı konut, A159 4 katlı konut, A160 4 katlı konut, A161 4 katlı konut, A162 4 katlı konut, A163 4 katlı konut, A164 4 katlı konut, A165 4 katlı konut, A166 4 katlı konut, A167 4 katlı konut, A168 4 katlı konut, A169 4 katlı konut, A170 4 katlı konut, A171 4 katlı konut, A172 4 katlı konut, A173 4 katlı konut, A174 4 katlı konut, A175 4 katlı konut, A176 4 katlı konut, A177 4 katlı konut, A178 4 katlı konut, A179 4 katlı konut, A180 4 katlı konut, A181 4 katlı konut, A182 4 katlı konut, A183 4 katlı konut, A184 4 katlı konut, A185 4 katlı konut, A186 4 katlı konut, A187 4 katlı konut, A188 4 katlı konut, A189 4 katlı konut, A190 4 katlı konut, A191 4 katlı konut, A192 4 katlı konut, A193 4 katlı konut, A194 4 katlı konut, A195 4 katlı konut, A196 4 katlı konut, A197 4 katlı konut, A198 4 katlı konut, A199 4 katlı konut, A200 4 katlı konut, A201 4 katlı konut, A202 4 katlı konut, A203 4 katlı konut, A204 4 katlı konut, A205 4 katlı konut, A206 4 katlı konut, A207 4 katlı konut, A208 4 katlı konut, A209 4 katlı konut, A210 4 katlı konut, A211 4 katlı konut, A212 4 katlı konut, A213 4 katlı konut, A214 4 katlı konut, A215 4 katlı konut, A216 4 katlı konut, A217 4 katlı konut, A218 4 katlı konut, A219 4 katlı konut, A220 4 katlı konut, A221 4 katlı konut, A222 4 katlı konut, A223 4 katlı konut, A224 4 katlı konut, A225 4 katlı konut, A226 4 katlı konut, A227 4 katlı konut, A228 4 katlı konut, A229 4 katlı konut, A230 4 katlı konut, A231 4 katlı konut, A232 4 katlı konut, A233 4 katlı konut, A234 4 katlı konut, A235 4 katlı konut, A236 4 katlı konut, A237 4 katlı konut, A238 4 katlı konut, A239 4 katlı konut, A240 4 katlı konut, A241 4 katlı konut, A242 4 katlı konut, A243 4 katlı konut, A244 4 katlı konut, A245 4 katlı konut, A246 4 katlı konut, A247 4 katlı konut, A248 4 katlı konut, A249 4 katlı konut, A250 4 katlı konut, A251 4 katlı konut, A252 4 katlı konut, A253 4 katlı konut, A254 4 katlı konut, A255 4 katlı konut, A256 4 katlı konut, A257 4 katlı konut, A258 4 katlı konut, A259 4 katlı konut, A260 4 katlı konut, A261 4 katlı konut, A262 4 katlı konut, A263 4 katlı konut, A264 4 katlı konut, A265 4 katlı konut, A266 4 katlı konut, A267 4 katlı konut, A268 4 katlı konut, A269 4 katlı konut, A270 4 katlı konut, A271 4 katlı konut, A272 4 katlı konut, A273 4 katlı konut, A274 4 katlı konut, A275 4 katlı konut, A276 4 katlı konut, A277 4 katlı konut, A278 4 katlı konut, A279 4 katlı konut, A280 4 katlı konut, A281 4 katlı konut, A282 4 katlı konut, A283 4 katlı konut, A284 4 katlı konut, A285 4 katlı konut, A286 4 katlı konut, A287 4 katlı konut, A288 4 katlı konut, A289 4 katlı konut, A290 4 katlı konut, A291 4 katlı konut, A292 4 katlı konut, A293 4 katlı konut, A294 4 katlı konut, A295 4 katlı konut, A296 4 katlı konut, A297 4 katlı konut, A298 4 katlı konut, A299 4 katlı konut, A300 4 katlı konut, A301 4 katlı konut, A302 4 katlı konut, A303 4 katlı konut, A304 4 katlı konut, A305 4 katlı konut, A306 4 katlı konut, A307 4 katlı konut, A308 4 katlı konut, A309 4 katlı konut, A310 4 katlı konut, A311 4 katlı konut, A312 4 katlı konut, A313 4 katlı konut, A314 4 katlı konut, A315 4 katlı konut, A316 4 katlı konut, A317 4 katlı konut, A318 4 katlı konut, A319 4 katlı konut, A320 4 katlı konut, A321 4 katlı konut, A322 4 katlı konut, A323 4 katlı konut, A324 4 katlı konut, A325 4 katlı konut, A326 4 katlı konut, A327 4 katlı konut, A328 4 katlı konut, A329 4 katlı konut, A330 4 katlı konut, A331 4 katlı konut, A332 4 katlı konut, A333 4 katlı konut, A334 4 katlı konut, A335 4 katlı konut, A336 4 katlı konut, A337 4 katlı konut, A338 4 katlı konut, A339 4 katlı konut, A340 4 katlı konut, A341 4 katlı konut, A342 4 katlı konut, A343 4 katlı konut, A344 4 katlı konut, A345 4 katlı konut, A346 4 katlı konut, A347 4 katlı konut, A348 4 katlı konut, A349 4 katlı konut, A350 4 katlı konut, A351 4 katlı konut, A352 4 katlı konut, A353 4 katlı konut, A354 4 katlı konut, A355 4 katlı konut, A356 4 katlı konut, A357 4 katlı konut, A358 4 katlı konut, A359 4 katlı konut, A360 4 katlı konut, A361 4 katlı konut, A362 4 katlı konut, A363 4 katlı konut, A364 4 katlı konut, A365 4 katlı konut, A366 4 katlı konut, A367 4 katlı konut, A368 4 katlı konut, A369 4 katlı konut, A370 4 katlı konut, A371 4 katlı konut, A372 4 katlı konut, A373 4 katlı konut, A374 4 katlı konut, A375 4 katlı konut, A376 4 katlı konut, A377 4 katlı konut, A378 4 katlı konut, A379 4 katlı konut, A380 4 katlı konut, A381 4 katlı konut, A382 4 katlı konut, A383 4 katlı konut, A384 4 katlı konut, A385 4 katlı konut, A386 4 katlı konut, A387 4 katlı konut, A388 4 katlı konut, A389 4 katlı konut, A390 4 katlı konut, A391 4 katlı konut, A392 4 katlı konut, A393 4 katlı konut, A394 4 katlı konut, A395 4 katlı konut, A396 4 katlı konut, A397 4 katlı konut, A398 4 katlı konut, A399 4 katlı konut, A400 4 katlı konut, A401 4 katlı konut, A402 4 katlı konut, A403 4 katlı konut, A404 4 katlı konut, A405 4 katlı konut, A406 4 katlı konut, A407 4 katlı konut, A408 4 katlı konut, A409 4 katlı konut, A410 4 katlı konut, A411 4 katlı konut, A412 4 katlı konut, A413 4 katlı konut, A414 4 katlı konut, A415 4 katlı konut, A416 4 katlı konut, A417 4 katlı konut, A418 4 katlı konut, A419 4 katlı konut, A420 4 katlı konut, A421 4 katlı konut, A422 4 katlı konut, A423 4 katlı konut, A424 4 katlı konut, A425 4 katlı konut, A426 4 katlı konut, A427 4 katlı konut, A428 4 katlı konut, A429 4 katlı konut, A430 4 katlı konut, A431 4 katlı konut, A432 4 katlı konut, A433 4 katlı konut, A434 4 katlı konut, A435 4 katlı konut, A436 4 katlı konut, A437 4 katlı konut, A438 4 katlı konut, A439 4 katlı konut, A440 4 katlı konut, A441 4 katlı konut, A442 4 katlı konut, A443 4 katlı konut, A444 4 katlı konut, A445 4 katlı konut, A446 4 katlı konut, A447 4 katlı konut, A448 4 katlı konut, A449 4 katlı konut, A450 4 katlı konut, A451 4 katlı konut, A452 4 katlı konut, A453 4 katlı konut, A454 4 katlı konut, A455 4 katlı konut, A456 4 katlı konut, A457 4 katlı konut, A458 4 katlı konut, A459 4 katlı konut, A460 4 katlı konut, A461 4 katlı konut, A462 4 katlı konut, A463 4 katlı konut, A464 4 katlı konut, A465 4 katlı konut, A466 4 katlı konut, A467 4 katlı konut, A468 4 katlı konut, A469 4 katlı konut, A470 4 katlı konut, A471 4 katlı konut, A472 4 katlı konut, A473 4 katlı konut, A474 4 katlı konut, A475 4 katlı konut, A476 4 katlı konut, A477 4 katlı konut, A478 4 katlı konut, A479 4 katlı konut, A480 4 katlı konut, A481 4 katlı konut, A482 4 katlı konut, A483 4 katlı konut, A484 4 katlı konut, A485 4 katlı konut, A486 4 katlı konut, A487 4 katlı konut, A488 4 katlı konut, A489 4 katlı konut, A490 4 katlı konut, A491 4 katlı konut, A492 4 katlı konut, A493 4 katlı konut, A494 4 katlı konut, A495 4 katlı konut, A496 4 katlı konut, A497 4 katlı konut, A498 4 katlı konut, A499 4 katlı konut, A500 4 katlı konut, A501 4 katlı konut, A502 4 katlı konut, A503 4 katlı konut, A504 4 katlı konut, A505 4 katlı konut, A506 4 katlı konut, A507 4 katlı konut, A508 4 katlı konut, A509 4 katlı konut, A510 4 katlı konut, A511 4 katlı konut, A512 4 katlı konut, A513 4 katlı konut, A514 4 katlı konut, A515 4 katlı konut, A516 4 katlı konut, A517 4 katlı konut, A518 4 katlı konut, A519 4 katlı konut, A520 4 katlı konut, A521 4 katlı konut, A522 4 katlı konut, A523 4 katlı konut, A524 4 katlı konut, A525 4 katlı konut, A526 4 katlı konut, A527 4 katlı konut, A528 4 katlı konut, A529 4 katlı konut, A530 4 katlı konut, A531 4 katlı konut, A532 4 katlı konut, A533 4 katlı konut, A534 4 katlı konut, A535 4 katlı konut, A536 4 katlı konut, A537 4 katlı konut, A538 4 katlı konut, A539 4 katlı konut, A540 4 katlı konut, A541 4 katlı konut, A542 4 katlı konut, A543 4 katlı konut, A544 4 katlı konut, A545 4 katlı konut, A546 4 katlı konut, A547 4 katlı konut, A548 4 katlı konut, A549 4 katlı konut, A550 4 katlı konut, A551 4 katlı konut, A552 4 katlı konut, A553 4 katlı konut, A554 4 katlı konut, A555 4 katlı konut, A556 4 katlı konut, A557 4 katlı konut, A558 4 katlı konut, A559 4 katlı konut, A560 4 katlı konut, A561 4 katlı konut, A562 4 katlı konut, A563 4 katlı konut, A564 4 katlı konut, A565 4 katlı konut, A566 4 katlı konut, A567 4 katlı konut, A568 4 katlı konut, A569 4 katlı konut, A570 4 katlı konut, A571 4 katlı konut, A572 4 katlı konut, A573 4 katlı konut, A574 4 katlı konut, A575 4 katlı konut, A576 4 katlı konut, A577 4 katlı konut, A578 4 katlı konut, A579 4 katlı konut, A580 4 katlı konut, A581 4 katlı konut, A582 4 katlı konut, A583 4 katlı konut, A584 4 katlı konut, A585 4 katlı konut, A586 4 katlı konut, A587 4 katlı konut, A588 4 katlı konut, A589 4 katlı konut, A590 4 katlı konut, A591 4 katlı konut, A592 4 katlı konut, A593 4 katlı konut, A594 4 katlı konut, A595 4 katlı konut, A596 4 katlı konut, A597 4 katlı konut, A598 4 katlı konut, A599 4 katlı konut, A600 4 katlı konut, A601 4 katlı konut, A602 4 katlı konut, A603 4 katlı konut, A604 4 katlı konut, A605 4 katlı konut, A606 4 katlı konut, A607 4 katlı konut, A608 4 katlı konut, A609 4 katlı konut, A610 4 katlı konut, A611 4 katlı konut, A612 4 katlı konut, A613 4 katlı konut, A614 4 katlı konut, A615 4 katlı konut, A616 4 katlı konut, A617 4 katlı konut, A618 4 katlı konut, A619 4 katlı konut, A620 4 katlı konut, A621 4 katlı konut, A622 4 katlı konut, A623 4 katlı konut, A624 4 katlı konut, A625 4 katlı konut, A626 4 katlı konut, A627 4 katlı konut, A628 4 katlı konut, A629 4 katlı konut, A630 4 katlı konut, A631 4 katlı konut, A632 4 katlı konut, A633 4 katlı konut, A634 4 katlı konut, A635 4 katlı konut, A636 4 katlı konut, A637 4 katlı konut, A638 4 katlı konut, A639 4 katlı konut, A640 4 katlı konut, A641 4 katlı konut, A642 4 katlı konut, A643 4 katlı konut, A644 4 katlı konut, A645 4 katlı konut, A646 4 katlı konut, A647 4 katlı konut, A648 4 katlı konut, A649 4 katlı konut, A650 4 katlı konut, A651 4 katlı konut, A652 4 katlı konut, A653 4 katlı konut, A654 4 katlı konut, A655 4 katlı konut, A656 4 katlı konut, A657 4 katlı konut, A658 4 katlı konut, A659 4 katlı konut, A660 4 katlı konut, A661 4 katlı konut, A662 4 katlı konut, A663 4 katlı konut, A664 4 katlı konut, A665 4 katlı konut, A666 4 katlı konut, A667 4 katlı konut, A668 4 katlı konut, A669 4 katlı konut, A670 4 katlı konut, A671 4 katlı konut, A672 4 katlı konut, A673 4 katlı konut, A674 4 katlı konut, A675 4 katlı konut, A676 4 katlı konut, A677 4 katlı konut, A678 4 katlı konut, A679 4 katlı konut, A680 4 katlı konut, A681 4 katlı konut, A682 4 katlı konut, A683 4 katlı konut, A684 4 katlı konut, A685 4 katlı konut, A686 4 katlı konut, A687 4 katlı konut, A688 4 katlı konut, A689 4 katlı konut, A690 4 katlı konut, A691 4 katlı konut, A692 4 katlı konut, A693 4 katlı konut, A694 4 katlı konut, A695 4 katlı konut, A696 4 katlı konut, A697 4 katlı konut, A698 4 katlı konut, A699 4 katlı konut, A700 4 katlı konut, A701 4 katlı konut, A702 4 katlı konut, A703 4 katlı konut, A704 4 katlı konut, A705 4 katlı konut, A706 4 katlı konut, A707 4 katlı konut, A708 4 katlı konut, A709 4 katlı konut, A710 4 katlı konut, A711 4 katlı konut, A712 4 katlı konut, A713 4 katlı konut, A714 4 katlı konut, A715 4 katlı konut, A716 4 katlı konut, A717 4 katlı konut, A718 4 katlı konut, A719 4 katlı konut, A720 4 katlı konut, A721 4 katlı konut, A722 4 katlı konut, A723 4 katlı konut, A724 4 katlı konut, A725 4 katlı konut, A726 4 katlı konut, A727 4 katlı konut, A728 4 katlı konut, A729 4 katlı konut, A730 4 katlı konut, A731 4 katlı konut, A732 4 katlı konut, A733 4 katlı konut, A734 4 katlı konut, A735 4 katlı konut, A736 4 katlı konut, A737 4 katlı konut, A738 4 katlı konut, A739 4 katlı konut, A740 4 katlı konut, A741 4 katlı konut, A742 4 katlı konut, A743 4 katlı konut, A744 4 katlı konut, A745 4 katlı konut, A746 4 katlı konut, A747 4 katlı konut, A748 4 katlı konut, A749 4 katlı konut, A750 4 katlı konut, A751 4 katlı konut, A752 4 katlı konut, A753 4 katlı konut, A754 4 katlı konut, A755 4 katlı konut, A756 4 katlı konut, A757 4 katlı konut, A758 4 katlı konut, A759 4 katlı konut, A760 4 katlı konut, A761 4 katlı konut, A762 4 katlı konut, A763 4 katlı konut, A764 4 katlı konut, A765 4 katlı konut, A766 4 katlı konut, A767 4 katlı konut, A768 4 katlı konut, A769 4 katlı konut, A770 4 katlı konut, A771 4 katlı konut, A772 4 katlı konut, A773 4 katlı konut, A774 4 katlı konut, A775 4 katlı konut, A776 4 katlı konut, A777 4 katlı konut, A778 4 katlı konut, A779 4 katlı konut, A780 4 katlı konut, A781 4 katlı konut, A782 4 katlı konut, A783 4 katlı konut, A784 4 katlı konut, A785 4 katlı konut, A786 4 katlı konut, A787 4 katlı konut, A788 4 katlı konut, A789 4 katlı konut, A790 4 katlı konut, A791 4 katlı konut, A792 4 katlı konut, A793 4 katlı konut, A794 4 katlı konut, A795 4 katlı konut, A796 4 katlı konut, A797 4 katlı konut, A798 4 katlı konut, A799 4 katlı konut, A800 4 katlı konut, A801 4 katlı konut, A802 4 katlı konut, A803 4 katlı konut, A804 4 katlı konut, A805 4 katlı konut, A806 4 katlı konut, A807 4 katlı konut, A808 4 katlı konut, A809 4 katlı konut, A810 4 katlı konut, A811 4 katlı konut, A812 4 katlı konut, A813 4 katlı konut, A814 4 katlı konut, A815 4 katlı konut, A816 4 katlı konut, A817 4 katlı konut, A818 4 katlı konut, A819 4 katlı konut, A820 4 katlı konut, A821 4 katlı konut, A822 4 katlı konut, A823 4 katlı konut, A824 4 katlı konut, A825 4 katlı konut, A826 4 katlı konut, A827 4 katlı konut, A828 4 katlı konut, A829 4 katlı konut, A830 4 katlı konut, A831 4 katlı konut, A832 4 katlı konut, A833 4 katlı konut, A834 4 katlı konut, A835 4 katlı konut, A836 4 katlı konut, A837 4 katlı konut, A838 4 katlı konut, A839 4 katlı konut, A840 4 katlı konut, A841 4 katlı konut, A842 4 katlı konut, A843 4 katlı konut, A844 4 katlı konut, A845 4 katlı konut, A846 4 katlı konut, A847 4 katlı konut, A848 4 katlı konut, A849 4 katlı konut, A850 4 katlı konut, A851 4 katlı konut, A852 4 katlı konut, A853 4 katlı konut, A854 4 katlı konut, A855 4 katlı konut, A856 4 katlı konut, A857 4 katlı konut, A858 4 katlı konut, A859 4 katlı konut, A860 4 katlı konut, A861 4 katlı konut, A862 4 katlı konut, A863 4 katlı konut, A864 4 katlı konut, A865 4 katlı konut, A866 4 katlı konut, A867 4 katlı konut, A868 4 katlı konut, A869 4 katlı konut, A870 4 katlı konut, A871 4 katlı konut, A872 4 katlı konut, A873 4 katlı konut, A874 4 katlı konut, A875 4 katlı konut, A876 4 katlı konut, A877 4 katlı konut, A878 4 katlı konut, A879 4 katlı konut, A880 4 katlı konut, A881 4 katlı konut, A882 4 katlı konut, A883 4 katlı konut, A884 4 katlı konut, A885 4 katlı konut, A886 4 katlı konut, A887 4 katlı konut, A888 4 katlı konut, A889 4 katlı konut, A890 4 katlı konut, A891 4 katlı konut, A892 4 katlı konut, A893 4 katlı konut, A894 4 katlı konut, A895 4 katlı konut, A896 4 katlı konut, A897 4 katlı konut, A898 4 katlı konut, A899 4 katlı konut, A900 4 katlı konut, A901 4 katlı konut, A902 4 katlı konut, A903 4 katlı konut, A904 4 katlı konut, A905 4 katlı konut, A906 4 katlı konut, A907 4 katlı konut, A908 4 katlı konut, A909 4 katlı konut, A910 4 katlı konut, A911 4 katlı konut, A912 4 katlı konut, A913 4 katlı konut, A914 4 katlı konut, A915 4 katlı konut, A916 4 katlı konut, A917 4 katlı konut, A918 4 katlı konut, A919 4 katlı konut, A920 4 katlı konut, A921 4 katlı konut, A922 4 katlı konut, A923 4 katlı konut, A924 4 katlı konut, A925 4 katlı konut, A926 4 katlı konut, A927 4 katlı konut, A928 4 katlı konut, A929 4 katlı konut, A930 4 katlı konut, A931 4 katlı konut, A932 4 katlı konut, A933 4 katlı konut, A934 4 katlı konut, A935 4 katlı konut, A936 4 katlı konut, A937 4 katlı konut, A938 4 katlı konut, A939 4 katlı konut, A940 4 katlı konut, A941 4 katlı konut, A942 4 katlı konut, A943 4 katlı konut, A944 4 katlı konut, A945 4 katlı konut, A946 4 katlı konut, A947 4 katlı konut, A948 4 katlı konut, A949 4 katlı konut, A950 4 katlı konut, A951 4 katlı konut, A952 4 katlı konut, A953 4 katlı konut, A954 4 katlı konut, A955 4 katlı konut, A956 4 katlı konut, A957 4 katlı konut, A958 4 katlı konut, A959 4 katlı konut, A960 4 katlı konut, A961 4 katlı konut, A962 4 katlı konut, A963 4 katlı konut, A964 4 katlı konut, A965 4 katlı konut, A966 4 katlı konut, A967 4 katlı konut, A968 4 katlı konut, A969 4 katlı konut, A970 4 katlı konut, A971 4 katlı konut, A972 4 katlı konut, A973 4 katlı konut, A974 4 katlı konut, A975 4 katlı konut, A976 4 katlı konut, A977 4 katlı konut, A978 4 katlı konut, A979 4 katlı konut, A980 4 katlı konut, A981 4 katlı konut, A982 4 katlı konut, A983 4 katlı konut, A984 4 katlı konut, A985 4 katlı konut, A986 4 katlı konut, A987 4 katlı konut, A988 4 katlı konut, A989 4 katlı konut, A990 4 katlı konut, A991 4 katlı konut, A992 4 katlı konut, A993 4 katlı konut, A994 4 katlı konut, A995 4 katlı konut, A996 4 katlı konut, A997 4 katlı konut, A998 4 katlı konut, A999 4 katlı konut, A1000 4 katlı konut
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Yüzölçümü	: 938.324,00 m2
Semt / Mah.	: Gölbaşı Mah.	Arsa Taş. Nitelik	: 39 adet bağımsız bölüm (A1 24 katlı konut, A2 8 katlı konut, A3 4 katlı konut, A4 4 katlı konut, A5 20 katlı konut, A6 20 katlı konut, A7 20 katlı konut, A8 4 katlı konut, A9 4 katlı konut, A10 4 katlı konut, A11 20 katlı konut, A12 20 katlı konut, A13 20 katlı konut, A14 4 katlı konut, A15 4 katlı konut, A16 4 katlı konut, A17 4 katlı konut, A18 4 katlı konut, A19 4 katlı konut, A20 4 katlı konut, A21 20 katlı konut, A22 20 katlı konut, A23 20 katlı konut, A24 4 katlı konut, A25 4 katlı konut, A26 4 katlı konut, A27 4 katlı konut, A28 4 katlı konut, A29 4 katlı konut, A30 4 katlı konut, A31 4 katlı konut, A32 4 katlı konut, A33 4 katlı konut, A34 4 katlı konut, A35 4 katlı konut, A36 4 katlı konut, A37 4 katlı konut, A38 4 katlı konut, A39 4 katlı konut, A40 4 katlı konut, A41 4 katlı konut, A42 4 katlı konut, A43 4 katlı konut, A44 4 katlı konut, A45 4 katlı konut, A46 4 katlı konut, A47 4 katlı konut, A48 4 katlı konut, A49 4 katlı konut, A50 4 katlı konut, A51 4 katlı konut, A52 4 katlı konut, A53 4 katlı konut, A54 4 katlı konut, A55 4 katlı konut, A56 4 katlı konut, A57 4 katlı konut, A58 4 katlı konut, A59 4 katlı konut, A60 4 katlı konut, A61 4 katlı konut, A62 4 katlı konut, A63 4 katlı konut, A64 4 katlı konut, A65 4 katlı konut, A66 4 katlı konut, A67 4 katlı konut, A68 4 katlı konut, A69 4 katlı konut, A70 4 katlı konut, A71 4 katlı konut, A72 4 katlı konut, A73 4 katlı konut, A74 4 katlı konut, A75 4 katlı konut, A76 4 katlı konut, A77 4 katlı konut, A78 4 katlı konut, A79 4 katlı konut, A80 4 katlı konut, A81 4 katlı konut, A82 4 katlı konut, A83 4 katlı konut, A84 4 katlı konut, A85 4 katlı konut, A86 4 katlı konut, A87 4 katlı konut, A88 4 katlı konut, A89 4 katlı konut, A90 4 katlı konut, A91 4 katlı konut, A92 4 katlı konut, A93 4 katlı konut, A94 4 katlı konut, A95 4 katlı konut, A96 4 katlı konut, A97 4 katlı konut, A98 4 katlı konut, A99 4 katlı konut, A100 4 katlı konut, A101 4 katlı konut, A102 4 katlı konut, A103 4 katlı konut, A104 4 katlı konut, A105 4 katlı konut, A106 4 katlı konut, A107 4 katlı konut, A108 4 katlı konut, A109 4 katlı konut, A110 4 katlı konut, A111 4 katlı konut, A112 4 katlı konut, A113 4 katlı konut, A114 4 katlı konut, A115 4 katlı konut, A116 4 katlı konut, A117 4 katlı konut, A118 4 katlı konut, A119 4 katlı konut, A120 4 katlı konut, A121 4 katlı konut, A122 4 katlı konut, A123 4 katlı konut, A124 4 katlı konut, A125 4 katlı konut, A126 4 katlı konut, A127 4 katlı konut, A128 4 katlı konut, A129 4 katlı konut, A130 4 katlı konut, A131 4 katlı konut, A132 4 katlı konut, A133 4 katlı konut, A134 4 katlı konut, A135 4 katlı konut, A136 4 katlı konut, A137 4 katlı konut, A138 4 katlı konut, A139 4 katlı konut, A140 4 katlı konut, A141 4 katlı konut, A142 4 katlı konut, A143 4 katlı konut, A144 4 katlı konut, A145 4 katlı konut, A146 4 katlı konut, A147 4 katlı konut, A148 4 katlı konut, A149 4 katlı konut, A150 4 katlı konut, A151 4 katlı konut, A152 4 katlı konut, A153 4 katlı konut, A154 4 katlı konut, A155 4 katlı konut, A156 4 katlı konut, A157 4 katlı konut, A158 4 katlı konut, A159 4 katlı konut, A160 4 katlı konut, A161 4 katlı konut, A162 4 katlı konut, A163 4 katlı konut, A164 4 katlı konut, A165 4 katlı konut, A166 4 katlı konut, A167 4 katlı konut, A168 4 katlı konut, A169 4 katlı konut, A170 4 katlı konut, A171 4 katlı konut, A172 4 katlı konut, A173 4 katlı konut, A174 4 katlı konut, A175 4 katlı konut, A176 4 katlı konut, A177 4 katlı konut, A178 4 katlı konut, A179 4 katlı konut, A180 4 katlı konut, A181 4 katlı konut, A182 4 katlı konut, A183 4 katlı konut, A184 4 katlı konut, A185 4 katlı konut, A186 4 katlı konut, A187 4 katlı konut, A188 4 katlı konut, A189 4 katlı konut, A190 4 katlı konut, A191 4 katlı konut, A192 4 katlı konut, A193 4 katlı konut, A194 4 katlı konut, A195 4 katlı konut, A196 4 katlı konut, A197 4 katlı konut, A198 4 katlı konut, A199 4 katlı konut, A200 4 katlı konut, A201 4 katlı konut, A202 4 katlı konut, A203 4 katlı konut, A204 4 katlı konut, A205 4 katlı konut, A206 4 katlı konut, A207 4 katlı konut, A208 4 katlı konut, A209 4 katlı konut, A210 4 katlı konut, A211 4 katlı konut, A212 4 katlı konut, A213 4 katlı konut, A214 4 katlı konut, A215 4 katlı konut, A216 4 katlı konut, A217 4 katlı konut, A218 4 katlı konut, A219 4 katlı konut, A220 4 katlı konut, A221 4 katlı konut, A222 4 katlı konut, A223 4 katlı konut, A224 4 katlı konut, A225 4 katlı konut, A226 4 katlı konut, A227 4 katlı konut, A228 4 katlı konut, A229 4 katlı konut, A230 4 katlı konut, A231 4 katlı konut, A232 4 katlı konut, A233 4 katlı konut, A234 4 katlı konut, A235 4 katlı konut, A236 4 katlı konut, A237 4 katlı konut, A238 4 katlı konut, A239 4 katlı konut, A240 4 katlı konut, A241 4 katlı konut, A242 4 katlı konut, A243 4 katlı konut, A244 4 katlı konut, A245 4 katlı konut, A246 4 katlı konut, A247 4 katlı konut, A248 4 katlı konut, A249 4 katlı konut, A250 4 katlı konut, A251 4 katlı konut, A252 4 katlı konut, A253 4 katlı konut, A254 4 katlı konut, A255 4 katlı konut, A256 4 katlı konut, A257 4 katlı konut, A258 4 katlı konut, A259 4 katlı konut, A260 4 katlı konut, A261 4 katlı konut, A262 4 katlı konut, A263 4 katlı konut, A264 4 katlı konut, A265 4 katlı konut, A266 4 katlı konut, A267 4 katlı konut, A268 4 katlı konut, A269 4 katlı konut, A270 4 katlı konut, A271 4 katlı konut, A272 4 katlı konut, A273 4 katlı konut, A274 4 katlı konut, A275 4 katlı konut, A276 4 katlı konut, A277 4 katlı konut, A278 4 katlı konut, A279 4 katlı konut, A280 4 katlı konut, A281 4 katlı konut, A282 4 katlı konut, A283 4 katlı konut, A284 4 katlı konut, A285 4 katlı konut, A286 4 katlı konut, A287 4 katlı konut, A288 4 katlı konut, A289 4 katlı konut, A290 4 katlı konut, A291 4 katlı konut, A292 4 katlı konut, A293 4 katlı konut, A294 4 katlı konut, A295 4 katlı konut, A296 4 katlı konut, A297 4 katlı konut, A298 4 katlı konut, A299 4 katlı konut, A300 4 katlı konut, A301 4 katlı konut, A302 4 katlı konut, A303 4 katlı konut, A304 4 katlı konut, A305 4 katlı konut, A306 4 katlı konut, A307 4 katlı konut, A308 4 katlı konut, A309 4 katlı konut, A310 4 katlı konut, A311 4 katlı konut, A312 4 katlı konut, A313 4 katlı konut, A314 4 katlı konut, A315 4 katlı konut, A316 4 katlı konut, A317 4 katlı konut, A318 4 katlı konut, A319 4 katlı konut, A320 4 katlı konut, A321 4 katlı konut, A322 4 katlı konut, A323 4 katlı konut, A324 4 katlı konut, A325 4 katlı konut, A326 4 katlı konut, A327 4 katlı konut, A328 4 katlı konut, A329 4 katlı konut, A330 4 katlı konut, A331 4 katlı konut, A332 4 katlı konut, A333 4 katlı konut, A334 4 katlı konut, A335 4 katlı konut, A336 4 katlı konut, A337 4 katlı konut, A338 4 katlı konut, A339 4 katlı konut, A340 4 katlı konut, A341 4 katlı konut, A342 4 katlı konut, A343 4 katlı konut, A344 4 katlı konut, A345 4 katlı konut, A346 4 katlı konut, A347 4 katlı konut, A348 4 katlı konut, A349 4 katlı konut, A350 4 katlı konut, A351 4 katlı konut, A352 4 katlı konut, A353 4 katlı konut, A354 4 katlı konut, A355 4 katlı konut, A356 4 katlı konut, A357 4 katlı konut, A358 4 katlı konut, A359 4 katlı konut, A360 4 katlı konut, A361 4 katlı konut, A362 4 katlı konut, A363 4 katlı konut, A364 4 katlı konut, A365 4 katlı konut, A366 4 katlı konut, A367 4 katlı konut, A368 4 katlı konut, A369 4 katlı konut, A370 4 katlı konut, A371 4 katlı konut, A372 4 katlı konut, A373 4 katlı konut, A374 4 katlı konut, A375 4 katlı konut, A376 4 katlı konut, A377 4 katlı konut, A378 4 katlı konut, A379 4 katlı konut, A380 4 katlı konut, A381 4 katlı konut, A382 4 katlı konut, A383 4 katlı konut, A384 4 katlı konut, A385 4 katlı konut, A386 4 katlı konut, A387 4 katlı konut, A388 4 katlı konut, A389 4 katlı konut, A390 4 katlı konut, A391 4 katlı konut, A392 4 katlı konut, A393 4 katlı konut, A394 4 katlı konut, A395 4 katlı konut, A396 4 katlı konut, A397 4 katlı konut, A398 4 katlı konut, A399 4 katlı konut, A400 4 katlı konut, A401 4 katlı konut, A402 4 katlı konut, A403 4 katlı konut, A404 4 katlı konut, A405 4 katlı konut, A406 4 katlı konut, A407 4 katlı konut, A408 4 katlı konut, A409 4 katlı konut, A410 4 katlı konut, A411 4 katlı konut, A412 4 katlı konut, A413 4 katlı konut, A414 4 katlı konut, A415 4 katlı konut, A416 4 katlı konut, A417 4 katlı konut, A418 4 katlı konut, A419 4 katlı konut, A420 4 katlı konut, A421 4 katlı konut, A422 4 kat

Şerh	Önsözel Koruma Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. nin 06/05/2021 tarih 9xxx yevmiye ile (Bağlama Tarih 07/05/2021 Sıra:)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	26/05/2021 - 1207

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklılar için Dosyalı - Şİİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 101/170/1
Zemin No	: 9/5/7/201	Yüzölçümü	: 100.126,63 m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: 30 adet konut nitelikli, 12 Dükkan nitelikli, 12 Büro nitelikli, 1 Cafe nitelikli, 1 Sosyal tesis nitelikli, 1 Otopark nitelikli, 1 Kreş nitelikli, 1 Spor salonu nitelikli, 1 Depo nitelikli, 1 Arsa nitelikli, 1 Yönetim binası nitelikli, 1 Trafo nitelikli, 1 Jeneratör nitelikli, 1 Kazan dairesi nitelikli, 1 Pompa istasyonu nitelikli, 1 Rekreasyon alanı nitelikli, 1 Park nitelikli, 1 Yol nitelikli, 1 Otopark nitelikli, 1 Kaldırım nitelikli, 1 Yeşil alan nitelikli, 1 Refüj nitelikli, 1 Bahçe nitelikli, 1 Çocuk oyun alanı nitelikli, 1 Yaya yolu nitelikli, 1 Bisiklet yolu nitelikli, 1 Meydan nitelikli, 1 Çevre duvarı nitelikli, 1 Bekçi kulübesi nitelikli, 1 Elektrik trafosu nitelikli, 1 Su deposu nitelikli, 1 Atık toplama alanı nitelikli, 1 Geri dönüşüm alanı nitelikli, 1 Yangın merdiveni nitelikli, 1 Asansör nitelikli, 1 Merdiven nitelikli, 1 Rampa nitelikli, 1 Tuvalet nitelikli, 1 Duş nitelikli, 1 Soyunma odası nitelikli, 1 Mescit nitelikli, 1 Ofis nitelikli, 1 Toplantı salonu nitelikli, 1 Mutfak nitelikli, 1 Depo nitelikli, 1 Arşiv nitelikli, 1 Kütüphane nitelikli, 1 Eğitim salonu nitelikli, 1 Laboratuvar nitelikli, 1 Atölye

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1115/29
Zemin No	: 02 02 02	Yüzölçüm	: 100.326,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Pay / Payda	: 10 bilet bütünün,A1 29 kat mülkiyetli, A2 8 kat mülkiyetli,A3 3 kat mülkiyetli,A4 6 kat mülkiyetli, B1 29 kat mülkiyetli,B2 29 kat mülkiyetli,B3 4 kat mülkiyetli,C1 9 kat mülkiyetli,C2 15 kat mülkiyetli,C3 10 kat mülkiyetli,C4 28 kat mülkiyetli
Kütük Ada	: Gölbaşı Gölbaşı Eski TM	Blok/Kat Giriş - B.B.No	: 7 / 15/09/2017 - Bloğa Bağlı Bağ. 191
Mahalle / Köy Adı	: BAĞLAR Mah.	Arsa Pay Paydası	: 10000/326
Mevkii	:	Beyan Sebebi	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1102		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 09/06/2016 tarihinde Gölbaşı Tapu Müdürlüğünce onaylanmıştır. - Süreli		29/07/2016 - 14:00	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Mahalle	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	1/10		0001 S.Y. SONUÇ GİDER KAYDI Kesinleşme Bildirimi ile Satış - 29/07/2021 - 12:05	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
2	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
3	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
4	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
5	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
6	1200000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 - 10 yıldır. MERKEZ ÇEKİRDEK YAZILIM ANONİM ŞİRKETİ - Başlama Tarihi 07/04/2021 Süreli	MERKEZ YAZILIM ANONİM ŞİRKETİ	21/07/2017 - 14:07	-
7	Yönetim Sözleşmesi Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. süre 01/01/2021 tarih Süreli süre 01 - Başlama Tarihi 01/01/2021 Süreli	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	29/07/2021 - 12:01	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1115/29
Zemin No	: 02 02 02	Yüzölçüm	: 100.326,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Pay / Payda	: 10 bilet bütünün,A1 29 kat mülkiyetli, A2 8 kat mülkiyetli,A3 3 kat mülkiyetli,A4 6 kat mülkiyetli, B1 29 kat mülkiyetli,B2 29 kat mülkiyetli,B3 4 kat mülkiyetli,C1 9 kat mülkiyetli,C2 15 kat mülkiyetli,C3 10 kat mülkiyetli,C4 28 kat mülkiyetli
Kütük Ada	: Gölbaşı Gölbaşı Eski TM	Blok/Kat Giriş - B.B.No	: 7 / 15/09/2017 - Bloğa Bağlı Bağ. 191
Mahalle / Köy Adı	: BAĞLAR Mah.	Arsa Pay Paydası	: 10000/326
Mevkii	:	Beyan Sebebi	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1102		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 09/06/2016 tarihinde Gölbaşı Tapu Müdürlüğünce onaylanmıştır. - Süreli		29/07/2016 - 14:00	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Mahalle	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	1/10		0001 S.Y. SONUÇ GİDER KAYDI Kesinleşme Bildirimi ile Satış - 29/07/2021 - 12:05	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
2	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
3	Yönetim Sözleşmesi Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. süre 01/01/2021 tarih Süreli süre 01 - Başlama Tarihi 01/01/2021 Süreli	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	29/07/2021 - 12:01	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1115/29
Zemin No	: 02 02 02	Yüzölçüm	: 100.326,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Pay / Payda	: 10 bilet bütünün,A1 29 kat mülkiyetli, A2 8 kat mülkiyetli,A3 3 kat mülkiyetli,A4 6 kat mülkiyetli, B1 29 kat mülkiyetli,B2 29 kat mülkiyetli,B3 4 kat mülkiyetli,C1 9 kat mülkiyetli,C2 15 kat mülkiyetli,C3 10 kat mülkiyetli,C4 28 kat mülkiyetli
Kütük Ada	: Gölbaşı Gölbaşı Eski TM	Blok/Kat Giriş - B.B.No	: 7 / 15/09/2017 - Bloğa Bağlı Bağ. 191
Mahalle / Köy Adı	: BAĞLAR Mah.	Arsa Pay Paydası	: 10000/326
Mevkii	:	Beyan Sebebi	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1102		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 09/06/2016 tarihinde Gölbaşı Tapu Müdürlüğünce onaylanmıştır. - Süreli		29/07/2016 - 14:00	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Mahalle	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	1/10		0001 S.Y. SONUÇ GİDER KAYDI Kesinleşme Bildirimi ile Satış - 29/07/2021 - 12:05	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi süresi 1 (bir) yıldan az olmamak üzere 1 (bir) ila 5 (beş) yıl arası 1 (Bir)kiraya Tarih 21/07/2017 Sayı:99 Yd)	TÜRKİYE ULUSAL KATILIM FONU A.Ş.	21/07/2017 - 14:07	-
2	Yönetim Sözleşmesi Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. süre 01/01/2021 tarih Süreli süre 01 - Başlama Tarihi 01/01/2021 Süreli	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	29/07/2021 - 12:01	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1115/29
Zemin No	: 02 02 02	Yüzölçüm	: 100.326,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Pay / Payda	: 10 bilet bütünün,A1 29 kat mülkiyetli, A2 8 kat mülkiyetli,A3 3 kat mülkiyetli,A4 6 kat mülkiyetli, B1 29 kat mülkiyetli,B2 29 kat mülkiyetli,B3 4 kat mülkiyetli,C1 9 kat mülkiyetli,C2 15 kat mülkiyetli,C3 10 kat mülkiyetli,C4 28 kat mülkiyetli
Kütük Ada	: Gölbaşı Gölbaşı Eski TM	Blok/Kat Giriş - B.B.No	: 7 / 15/09/2017 - Bloğa Bağlı Bağ. 191
Mahalle / Köy Adı	: BAĞLAR Mah.	Arsa Pay Paydası	: 10000/326
Mevkii	:	Beyan Sebebi	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1102		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı 09/06/2016 tarihinde Gölbaşı Tapu Müdürlüğünce onaylanmıştır. - Süreli		29/07/2016 - 14:00	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax: 0312 467 02 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 265006 Mersis No:0831054937500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Nitelik	Pay/Payda	Malikler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - Şİİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1112/203
Zemin No	: 9/37/3/1/e	Yüzölçüm	: 808.32e.01.m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Arsa Taş. Nitelik	: 29-nitel konumu,Al 25 kalli meskn ,A2 4 kalli meskn,A3 3 kalli meskn,A4 6 kalli meskn,A5 2[illegible] meskn,B1 2[illegible] meskn,B4 4 kalli meskn ,C1 9 kalli meskn,C2 21 kalli meskn ,C3 10 kalli meskn ,C4 28 kalli meskn
Mahalle / Köy Adı	: HAÇILAR Mah.	Blok/Kat/Giriş B.Bl.No	: 5 / ZEMİN KAT / - (Bağ Bol No: 13)
Mevkii	:	Arsa Pay/Paydа	: 62/1000
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1001	Bağ.Böl. Nitelik	: 5 Nolu
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Nitelik	Hisse Pay/Payda	Malikler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Rapor Tarihi - Saati : [illegible]



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - Şİİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1112/203
Zemin No	: 9/37/3/1/e	Yüzölçüm	: 808.32e.01.m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Arsa Taş. Nitelik	: 29-nitel konumu,Al 25 kalli meskn ,A2 4 kalli meskn,A3 3 kalli meskn,A4 6 kalli meskn,A5 2[illegible] meskn,B1 2[illegible] meskn,B4 4 kalli meskn ,C1 9 kalli meskn,C2 21 kalli meskn ,C3 10 kalli meskn ,C4 28 kalli meskn
Mahalle / Köy Adı	: HAÇILAR Mah.	Blok/Kat/Giriş B.Bl.No	: 5 / ZEMİN KAT / - (Bağ Bol No: 13)
Mevkii	:	Arsa Pay/Paydа	: 62/1000
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1001	Bağ.Böl. Nitelik	: 5 Nolu
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Nitelik	Hisse Pay/Payda	Malikler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - Şİİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1112/203
Zemin No	: 9/37/3/1/e	Yüzölçüm	: 808.32e.01.m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Arsa Taş. Nitelik	: 29-nitel konumu,Al 25 kalli meskn ,A2 4 kalli meskn,A3 3 kalli meskn,A4 6 kalli meskn,A5 2[illegible] meskn,B1 2[illegible] meskn,B4 4 kalli meskn ,C1 9 kalli meskn,C2 21 kalli meskn ,C3 10 kalli meskn ,C4 28 kalli meskn
Mahalle / Köy Adı	: HAÇILAR Mah.	Blok/Kat/Giriş B.Bl.No	: 5 / ZEMİN KAT / - (Bağ Bol No: 13)
Mevkii	:	Arsa Pay/Paydа	: 62/1000
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1001	Bağ.Böl. Nitelik	: 5 Nolu
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Rapor Tarihi - Saati : [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bandırma Cad. Sitesi Sk. No:37/1 Bahçelievler/ANKARA
Tel:0312 467 80 81 Fax:0312 467 80 24
www.netgyo.com.tr Sermaye:10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256096 Mersis No:0031054333500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



İŞLEMİYE BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Mahreç	Edinme Sebebi - Tarih - Yev
	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	Tam		

Şekil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	
Şerh	Tasarruf Sınırlama Şerhi AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklier için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	:
Zemin No	:	Yüzölçüm	:
İli / İlçe	:	Ana Taş. Nitelik	:
Kurum Adı	:	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	:
Mahalle / Köy Adı	:	Arsa Pay/Payda	:
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	:		
Kayıt Durum	:		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şekil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Vergi ve Plan : (Beyanın Tarih) Kira Tarih			

İŞLEMİYE BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Mahreç	Edinme Sebebi - Tarih - Yev

Şekil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli			

Şerh	Tasarruf Sınırlama Şerhi AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklier için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	:
Zemin No	:	Yüzölçüm	:
İli / İlçe	:	Ana Taş. Nitelik	:
Kurum Adı	:	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	:
Mahalle / Köy Adı	:	Arsa Pay/Payda	:
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	:		
Kayıt Durum	:		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şekil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Vergi ve Plan : (Beyanın Tarih) Kira Tarih			

İŞLEMİYE BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Mahreç	Edinme Sebebi - Tarih - Yev
	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	Tam		

Şekil	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	1. TL. bedel karşılığında kira sözleşmesi tarihli (99 yıl)süre ile tam ( ) TL. kira bedeli			
Şerh	Tasarruf Sınırlama Şerhi AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklier için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	:
Zemin No	:	Yüzölçüm	:
İli / İlçe	:	Ana Taş. Nitelik	:
Kurum Adı	:	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	:
Mahalle / Köy Adı	:	Arsa Pay/Payda	:
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	:		
Kayıt Durum	:		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Cd. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 409 00 01 Fax:0312 417 03 24
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:166606 Mersis No:0160540350000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 08/06/2016 tarihli ve [illegible] Tarih ve [illegible] Sayılı Kararı - [illegible]		[illegible]	

MÜLKİYET HANESİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Açıklama	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1. İİ. [illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	Yönetim Planının Şerhi - [illegible]	[illegible]	[illegible]	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklər için Detaylı - ŞİRİ var)

Zemin Tipi	: [illegible]	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: [illegible]	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kayıt No	: [illegible]	Bak/Kat/Geç. Ü.E.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bit. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - [illegible]		[illegible]	

MÜLKİYET HANESİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Açıklama	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1. İİ. [illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	Yönetim Planının Şerhi - [illegible]	[illegible]	[illegible]	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklər için Detaylı - ŞİRİ var)

Zemin Tipi	: [illegible]	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: [illegible]	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kayıt No	: [illegible]	Bak/Kat/Geç. Ü.E.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bit. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - [illegible]		[illegible]	

MÜLKİYET HANESİ

Sıra No	Malik	Hisse Pay/Payda	Açıklama	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1. İİ. [illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	Yönetim Planının Şerhi - [illegible]	[illegible]	[illegible]	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklər için Detaylı - ŞİRİ var)

Zemin Tipi	: [illegible]	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: [illegible]	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kayıt No	: [illegible]	Bak/Kat/Geç. Ü.E.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bit. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sh. Sinsi Sk. No:13/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 407 30 61 Faks: 0312 407 30 30
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:253006 Mersis No:0631054020500019
Mallepe Vergi Dairesi 631 054 0189



MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞİŞLİ sayfa

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK



MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİŞLİ sayfa

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİŞLİ sayfa

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 60 61 Fax: 0312 467 60 36
www.netgyk.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230020 Mersis No:0931055932800015
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9309

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.Rü	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı - 08/06/2016 (Başlama Tarihi 01/07/2016 Bitiş Tarihi 30/06/2016 - Süresiz)		20/07/2016 - 11041	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hisse Payı/Paydası	Mirasçısı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	TÜRKİYE HAZİNESİ (1/2 HİSSE) (1/1 Y.S	TAM		6363 S.Y. Geniş Hizmet Yp.Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 20/01/2022 - 1285	-

S.Rü	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL Kefil Garantisi ile ilgili olarak ipoteğin devri - 1 nci derece ipotek tutarının 1 TL'sine kadar	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ	21/07/2021 - 11607	-
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. 6361 SAYILI	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	30/08/2021 - 13535	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Benzeşik - 5BB var)

Zemin Tipi	: Gaz Müessesesi	Ada/Parsel	: 111/2019
Zemin No	: 107317303	Yüzölçümü	: 108.126,00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: Meskûn hususi mevkiinde 14, 19 katlı ticaret ve konut binası, A2-9 katlı otopark, A3-1 katlı otopark, A4-1 katlı otopark, A5-10 katlı otopark, B2-29 katlı otopark, B4-6 katlı otopark, C1-9 katlı otopark, C2-11 katlı otopark, C3-10 katlı otopark ve 2 adet trafo binası
Kadastro Afiti	: Gölbaşı/ANKARA) Tapi	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 1 - ZEMİN KAT (- 4)inci Bağımsız Bölüm
Mahalle / Köy Adı	: İNCEK Afiti Mahi	Arsa Pay/Paydası	: 816/108126
Mevkii	:	Baş.Bit. Nitelik	: 1) Yüz
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1697		
Kayıt Durumu	: Mülk		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.Rü	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 08/06/2016 (Başlama Tarihi 01/07/2016 Bitiş Tarihi 30/06/2016 - Süresiz)		20/07/2016 - 11041	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hisse Payı/Paydası	Mirasçısı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	TÜRKİYE HAZİNESİ (1/2 HİSSE) (1/1 Y.S	TAM		6363 S.Y. Geniş Hizmet Yp.Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 20/01/2022 - 1285	-

S.Rü	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL Kefil Garantisi ile ilgili olarak ipoteğin devri - 1 nci derece ipotek tutarının 1 TL'sine kadar	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ	21/07/2021 - 11607	-
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. 6361 SAYILI	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	30/08/2021 - 13535	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Benzeşik - 5BB var)

Zemin Tipi	: Gaz Müessesesi	Ada/Parsel	: 111/2019
Zemin No	: 107317303	Yüzölçümü	: 108.126,00 m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Nitelik	: Meskûn hususi mevkiinde 14, 19 katlı ticaret ve konut binası, A2-9 katlı otopark, A3-1 katlı otopark, A4-1 katlı otopark, A5-10 katlı otopark, B2-29 katlı otopark, B4-6 katlı otopark, C1-9 katlı otopark, C2-11 katlı otopark, C3-10 katlı otopark ve 2 adet trafo binası
Kadastro Afiti	: Gölbaşı/ANKARA) Tapi	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 1 - ZEMİN KAT (- 4)inci Bağımsız Bölüm
Mahalle / Köy Adı	: İNCEK Afiti Mahi	Arsa Pay/Paydası	: 816/108126
Mevkii	:	Baş.Bit. Nitelik	: 1) Yüz
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1697		
Kayıt Durumu	: Mülk		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.Rü	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - 08/06/2016 (Başlama Tarihi 01/07/2016 Bitiş Tarihi 30/06/2016 - Süresiz)		20/07/2016 - 11041	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hisse Payı/Paydası	Mirasçısı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	TÜRKİYE HAZİNESİ (1/2 HİSSE) (1/1 Y.S	TAM		6363 S.Y. Geniş Hizmet Yp.Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 20/01/2022 - 1285	-

S.Rü	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL Kefil Garantisi ile ilgili olarak ipoteğin devri - 1 nci derece ipotek tutarının 1 TL'sine kadar	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ	21/07/2021 - 11607	-
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. 6361 SAYILI	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	30/08/2021 - 13535	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sk. Sinir İş. Apt.17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258096 Mersis No:0631054031000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5089



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI [Aktif Maddeler için örnektir. - 5811 sayı]

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Mahk./Arabuc.	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - No
Beyan	Yeraltı Hakkı [illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Hisse Payı/Paydası	Mevkiatı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	1/1		[illegible]	- -

Sıra	Açıklama	Mahk./Arabuc.	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanat Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 24 Faks:0312 467 00 24
www.netad.com.tr Hizmet Bedeli:14.000,00 TL
Tic.Sic.No:355690 Mersis No:0835054920300019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9380

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2023-16:00

webtapu

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747375
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	
Cilt/Sayfa No:	18/1701
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//29
Arsa Pay/Payda:	47/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 3

	meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 1404D	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
701501909	(SN.6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	47	47	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 24-10-2022 46011	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 88 43 Fax:0312 467 81 35
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:230050 Mersis No:0231854530500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL dan kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 4tyrrlSWx85 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:97/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 98 51 Fax:0312 467 30 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:230676 Mersis No:0851054937900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mahkeme için Ontayık - Şifreli var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.Sıra	Açıklama	Miktar / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Nedeni / Tarih / Yev.

BEYANLAR HANESİ

Sıra No	Metin	Hisse Payı/Paydası	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Nedeni / Tarih / Yev.
1	[illegible]	1/1	[illegible]	[illegible]	-
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mahkûmlar için Detaylı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MUHTELİF BİLGİLER



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mahkûmlar için Detaylı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MUHTELİF BİLGİLER



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mahkûmlar için Detaylı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şinasi Sk. No:17/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 26
www.netgyd.com.tr Sermayesi 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250036 Mersis No:0631054393000015
Maliye Vergi Dairesi 631 054 3393



MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ehliyet No	Hisse Payı/Payda	Hisseler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		TAM		[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Bağ. Bölüm No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Beyan Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1788		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ehliyet No	Hisse Payı/Payda	Hisseler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		TAM		[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Bağ. Bölüm No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Beyan Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 10 / 1789		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ehliyet No	Hisse Payı/Payda	Hisseler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		TAM		[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 01 Fax:0312 457 05 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255686 Mersis No:0311055630500019
Maltepe Vergi Dairesi 031 034 5309



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maddeler için Detaylı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maddeler için Detaylı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK



MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maddeler için Detaylı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

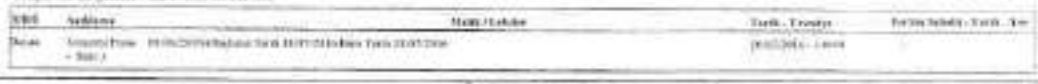
MÜLKİYET BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:9/21 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 407 00 24
www.netgd.com.tr Değerleye: 14.000,00 TL
Tic.Sic.No:244696 Mersis No:0931054033500019
Mallepe Vergi Dairesi 631 054 9189

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mahkeme için Detaylı - Sİİ sızı)



TAŞINMAZ ŞEREH / BEYAN / İRTİFAK



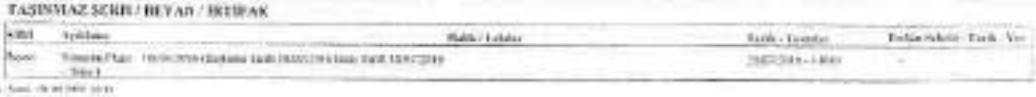
MÜLKİYET BİLGİLERİ



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mahkeme için Detaylı - Sİİ sızı)



TAŞINMAZ ŞEREH / BEYAN / İRTİFAK



MÜLKİYET BİLGİLERİ



* Tüm satılan şahıslar ve hisseler ait etiketmek istemiş tanımlanmıştır.

Kaydeden Uzman
24.10.2022

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.kmkpl.com.tr Sermaye:14.000,00 TL
Tic.Sic.No:236096 Mersis No:0621085623500039
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9389

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747499
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1672
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/9/ZEMİN KAT-BODRUM KAT//1
Arsa Pay/Payda:	851/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

	meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
353729585	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	851	851	Kat Karşılığı Temlik 17-08-2016 15988	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Siner Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 09 91 Fax: 0312 467 09 94
Mersis No:0631054939300019
Malkepe Vergi Dairesi 631 054 9393

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 61 Fax:0312 467 80 56
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230695 Mersis No:0635054928800019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5559

İmar Çapı ve CBS Krokisi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nin 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durumu bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Oluru ile onaylanan *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, halen geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Oluru ile onaylanan *Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanının İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cd. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 60 Fax:0212 467 08 24
www.netgd.com.tr Sermayesi 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:280696 Mersis No:0551054910200019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5569

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,

g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 88D0933-60E8-47AB-9018-D82193775F06 Doğrulama Adresi: https://www.nosym.gov.tr/gollumlu-ebys
Özel Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK 06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gsb@hs01.kep.tr
Bilgi için Büşra DURSAAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
www.nosyn.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Ticaret No:231096 Mersis No:0631054301500019
Nallıhan Vergi Dairesi 631 054 9389



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYESİ

İmza Bulunur

03 ok 2015 tarih ve 8-1 nolu belediye meclisi ile imar kanunu gereği belirtilen ve imar olan yetkilerimiz

03 ok 2015
Sayı: 130/15

Belediye Başkanı

KROKİ EKTEDİR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Şair Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 60 61 Faks:0312 447 60 54
www.netgd.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255020 Mersis No:0631054920500018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9205

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
☐ TAPUDA KALACAK SURET
☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

1.KISIM MİMARİ PROJE
(Tamamı 2Kısım)

6994

ADA	111328
PARSEL	1
MAHALLESİ	Hacılar

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI	21/01/2014 TARİH 116/14 SAYILI
YOL KOTU	06/01/2015 TARİH 06/15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU	22-Ocak-2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE KEYANI	22/01/2015 TARİH 03621 SAYILI
VEKALETNAME	Vekaletler

MÜKTESEBİLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
	Selçuk TURŞAKÖZ İnşaat Mühendisi	23-Ocak-2015

BU PLANDA TADİLİ MÜMKÜN DEĞİLDİR.
AÇMA VE İŞ İZİN RUHSATI VERİLİRKEN KURULUŞLARCA DA UYULMASI GEREKENLER İNCELENEREK BİLİNİR.
• BİNA METRİ GİBİ İNŞAAT BİTİRİLİNCE İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE BİTİRİLİP TESCİL EDİLMESİ GEREKİR.
• RUHSAT ALINMADAN ÖNCE İNŞAAT YAPILMAMALIDIR.
• RUHSAT ALINMASINDA YARARLI OLUNMALIDIR.
• RUHSAT ALINMASINDA YARARLI OLUNMALIDIR.

Mimar Meltem TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Emel ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapının kontrolü görülen uygunsuzluklar, düzeltilerek ve inşa sahibinin yetkili vekili onaylayarak, şantiye'ye çıktığı doğruluğu onaylanan proje uygulanır sırasında oluşabilecek uygunsuzluklar bu proje ile aynı doğrultuda meydana gelmeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde kayıtlı bulunan ıslak imzalı kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No: [illegible] ANKARA
Tel:0312 457 00 61 Fax: 0312 467 00 24
www.netgl.com.tr Ödenmiş:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0931834937000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9089

KONU:	PAFTA 2 : C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6 G, H1, H2, R6 BLOKLAR MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	002
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

- ☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
- ☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
- ☐ TAPUDA KALACAK SURET
- ☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

ADA	111328
PARSEL	1
MAHALLESİ	Hacılar

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI	21 / 02 / 2014 TARİH 116 / 14 SAYILI
YOL KOTU	06 / 01 / 2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU	22 Ocak 2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI	27/01/2015 TARİH 03629 SAYILI
VEKALETNAME	Vekaletler

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	22 Ocak 2015
	Selçuk TURŞAKOZ	

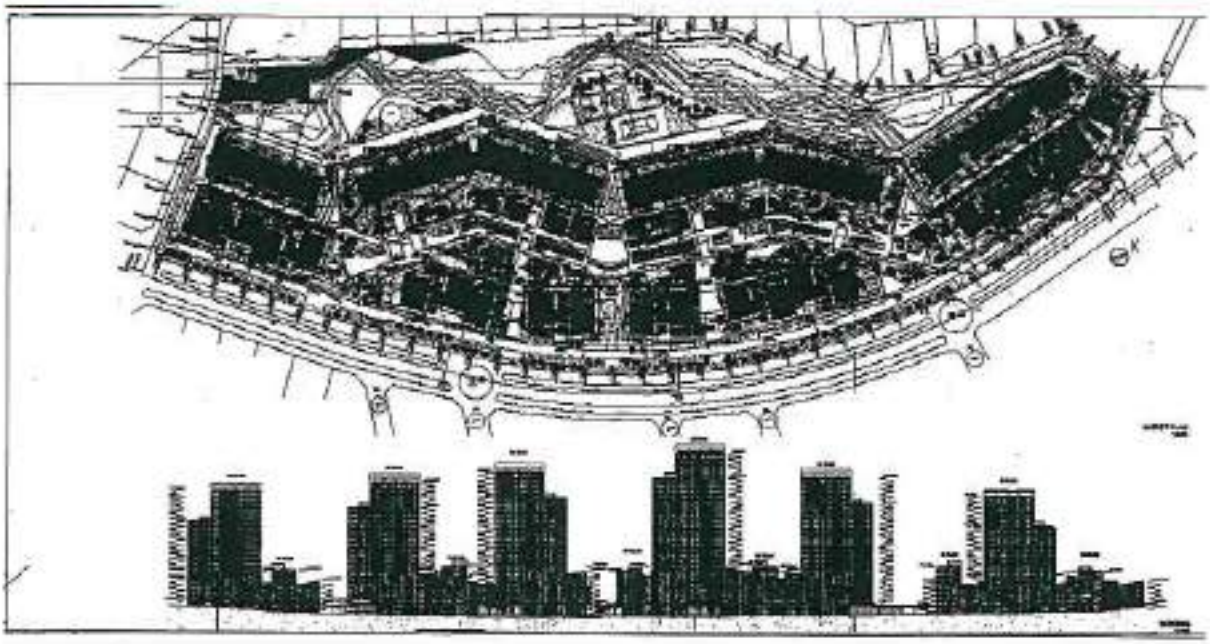
BU PLANDA YAZILI MAHAL BİNEZİR, AÇMA VE İŞGALİNE RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 3.00 M.Yİ AŞAN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BİLGİSİ İSTENECEKTİR.

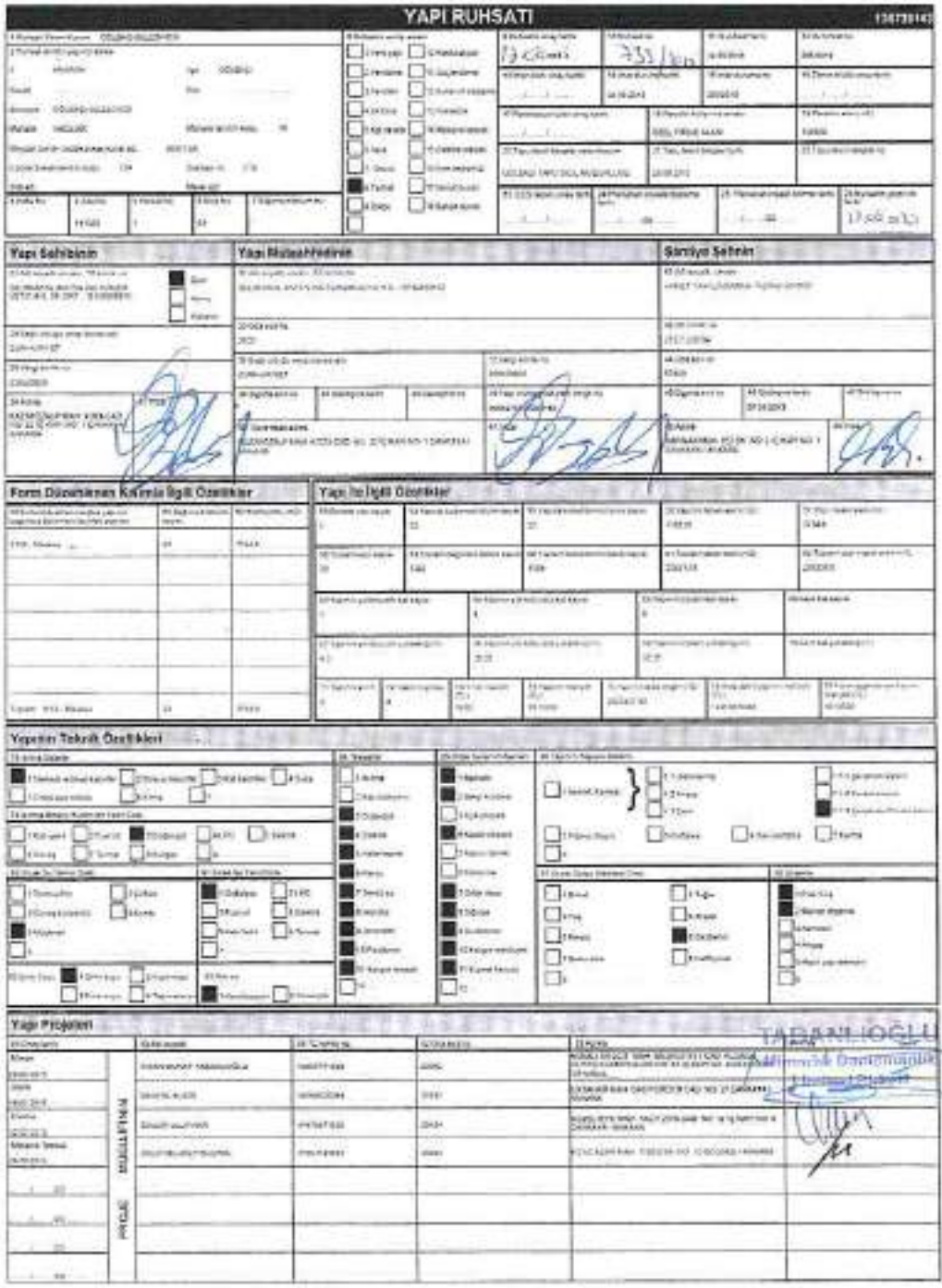
Mimar Melkan TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek , aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Sabit:0312 467 00 04
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:260606 Mersis No:0631056026000018
Maltepe Vergi Dairesi 631 056 9369





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Cd. No:19/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:(312) 467 00 81 Fax:(312) 467 80 24
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.200.000 TL
Ticaret Sicil No:253606 Mersis No:0631856855700019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

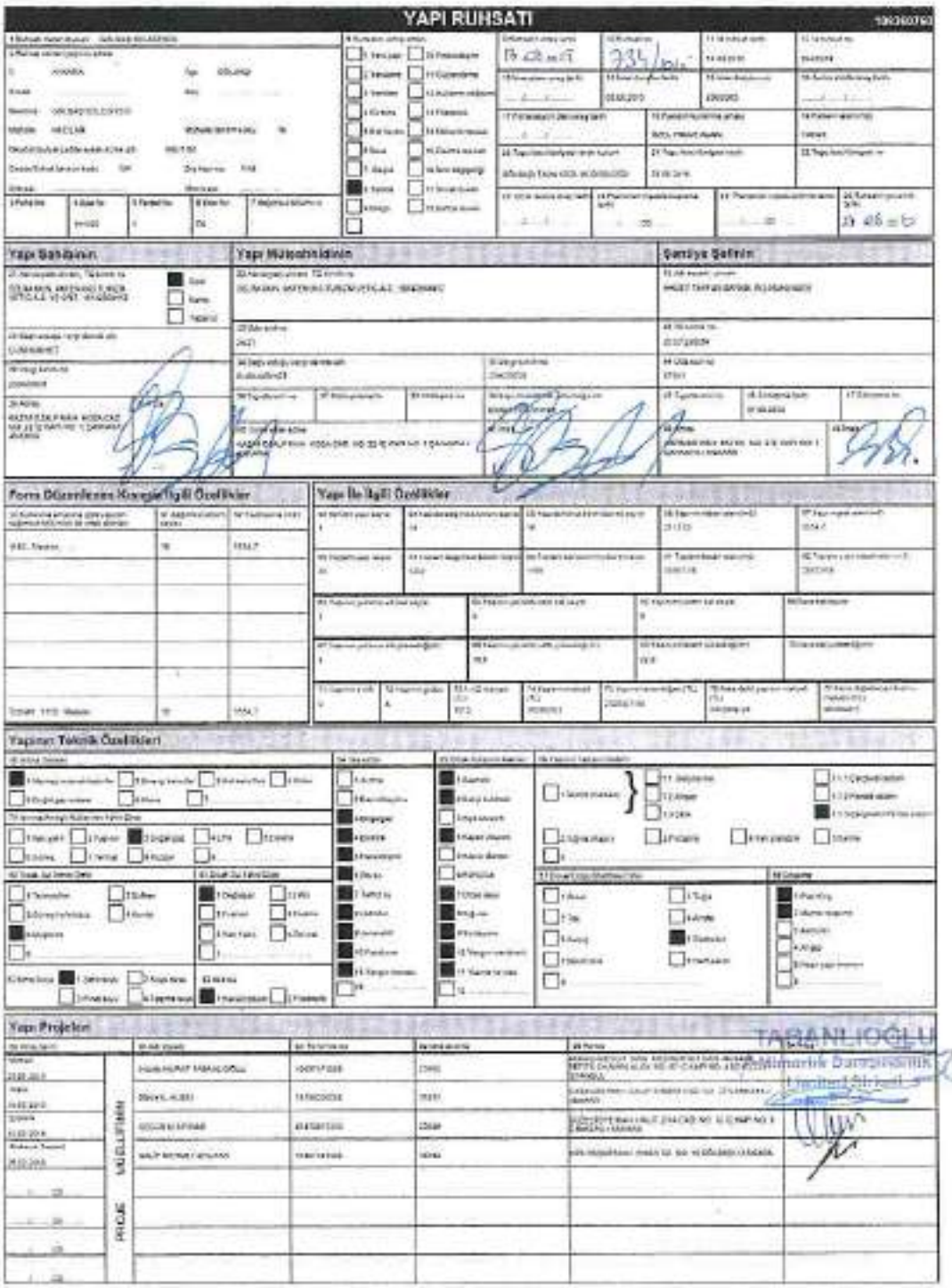
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MÜELLİFİYET

PROJE



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

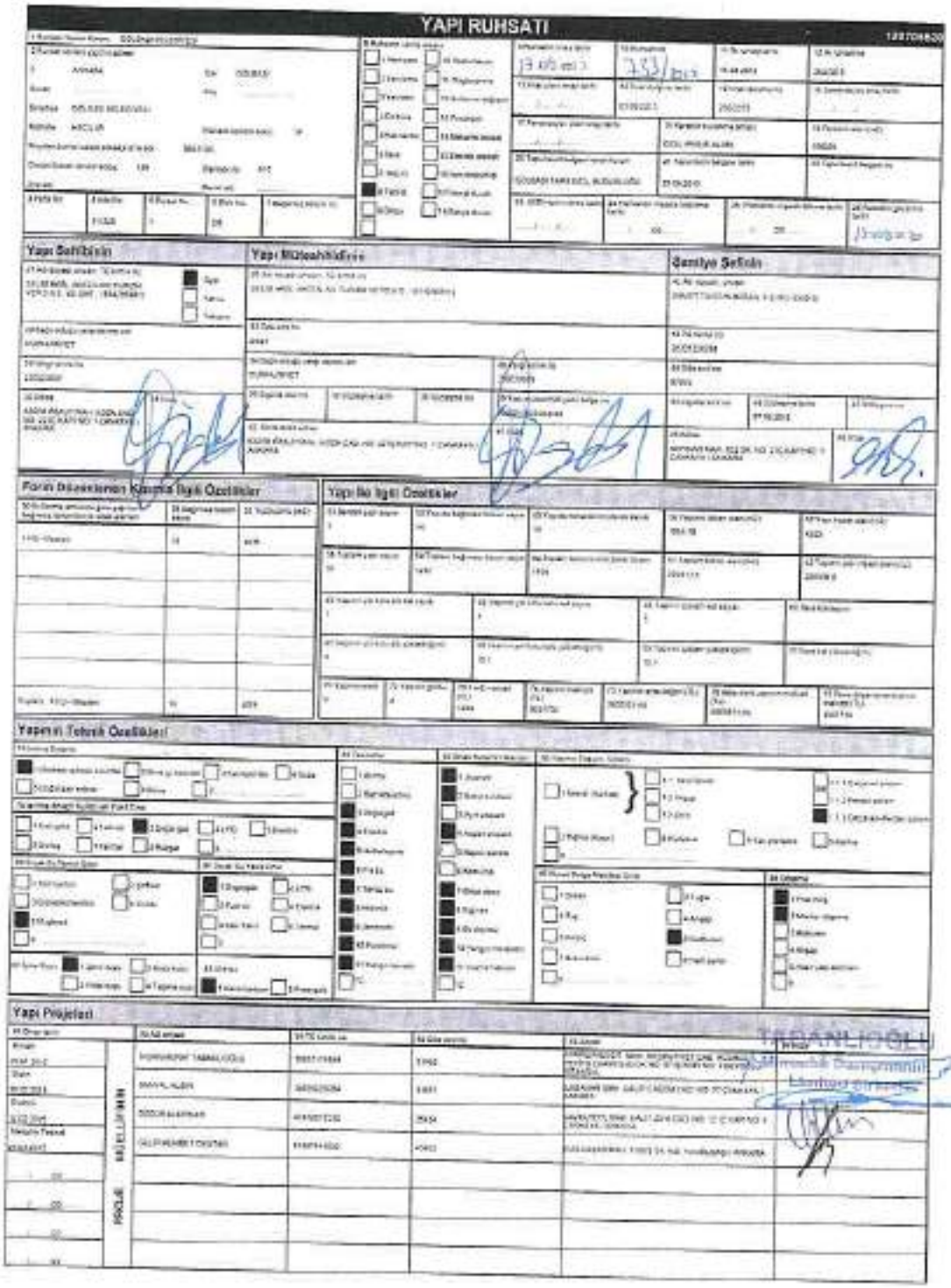
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cumhuriyet Mh. Sinan Sk. No:3/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 44 Fax:0312 467 90 54
www.netgd.com Sermaye: 64.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:248098 Mersis No:0631054190900010
Maliyeye Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şefinin

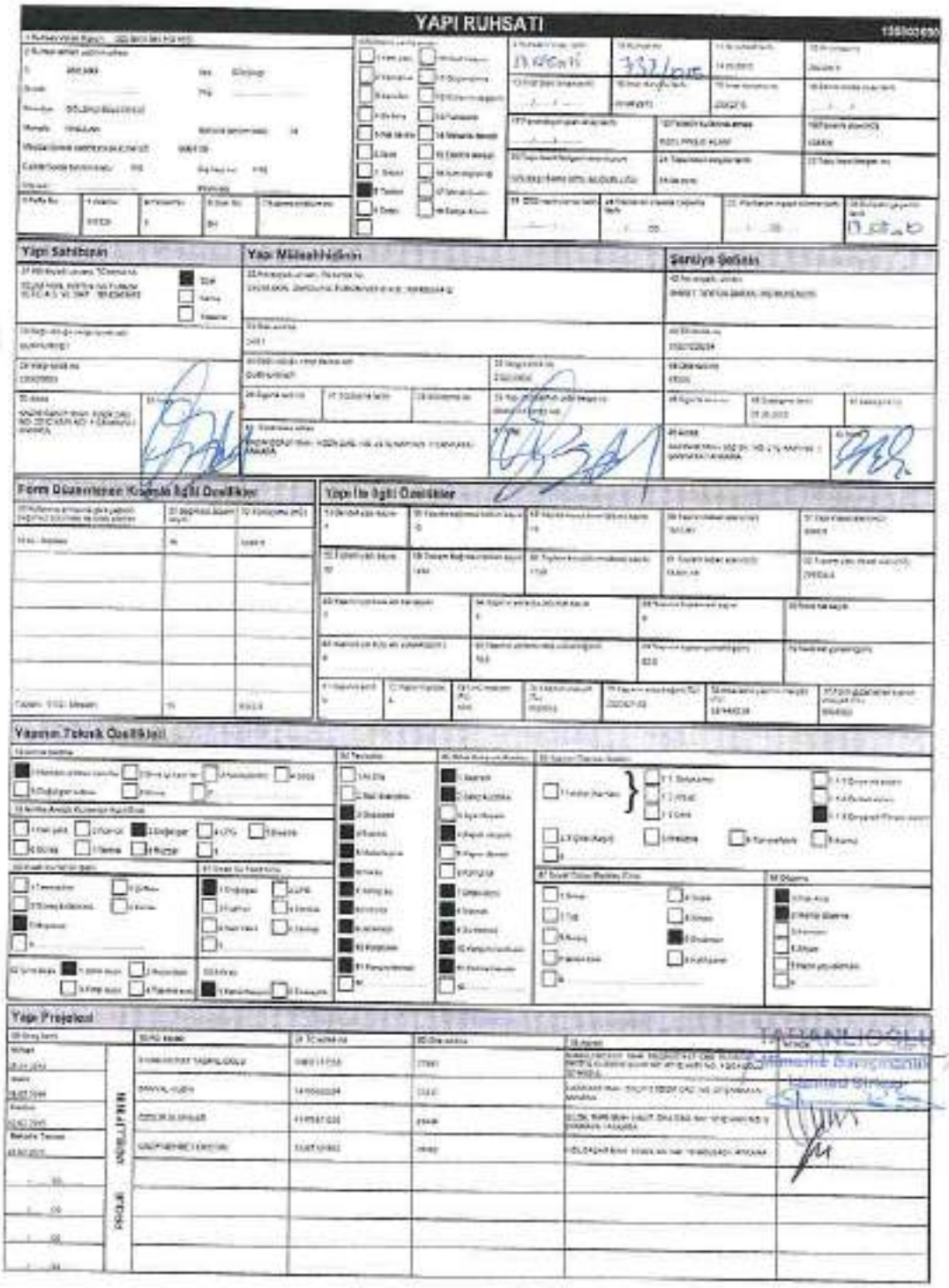
Parsel Düzenlemesi Konusuna İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.S.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:7/1 Çankaya/ANKARA
Tic.Sic.No:284026 Mersis No:0631054053200319
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



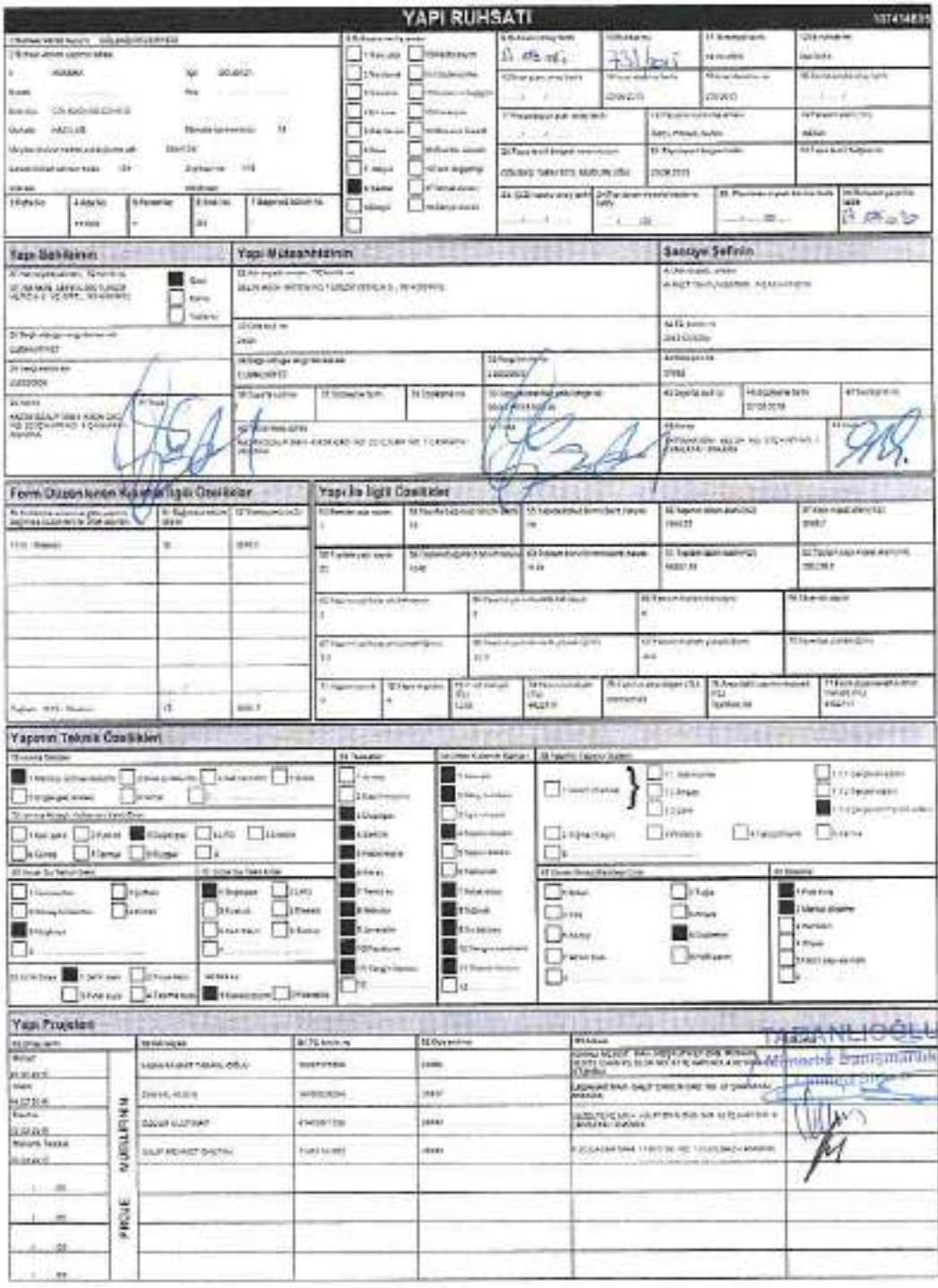
YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

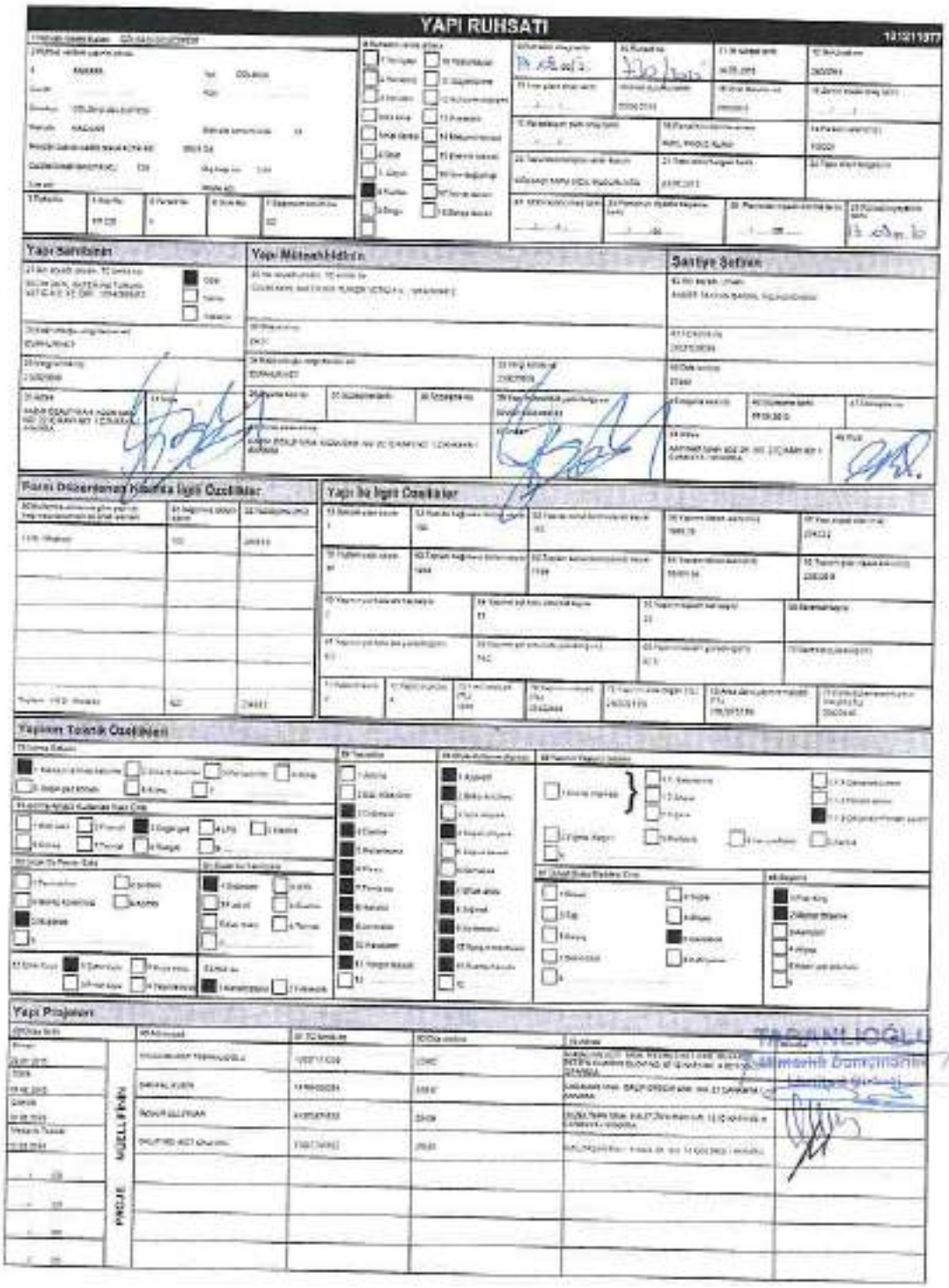
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kullanıma İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Ruhsat Düzenlenmesi Hususlarına İlgili Özellikler

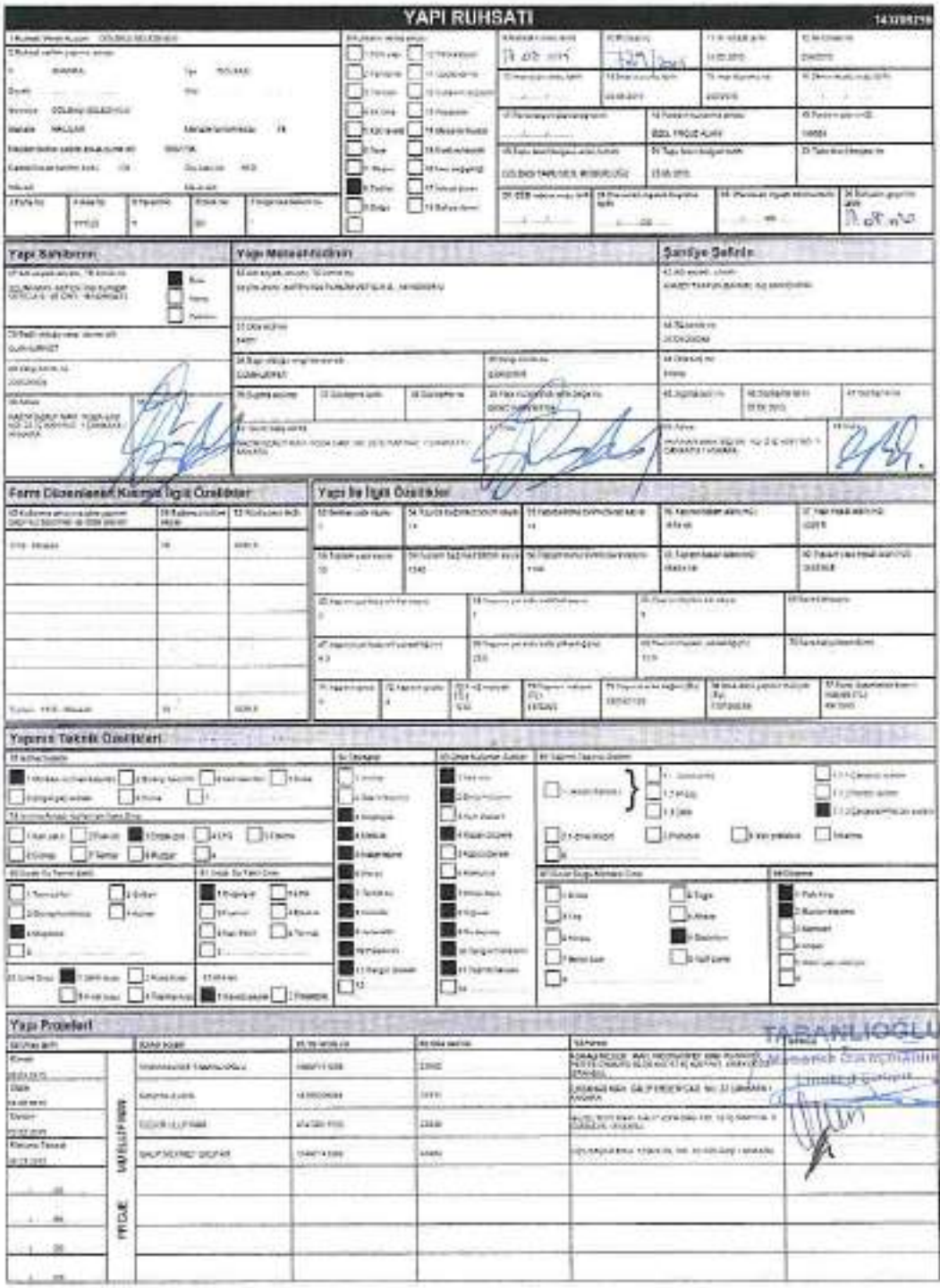
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU
Mühendislik Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şirne Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 06 41 Pazarlama 457 06 24
www.netgyo.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 230690 Mersis No: 0232059403000319
Maltepe Vergi Dairesi 631 094 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefliği

Form Düzenlemesi Kontrol Tiğiti Özellikler

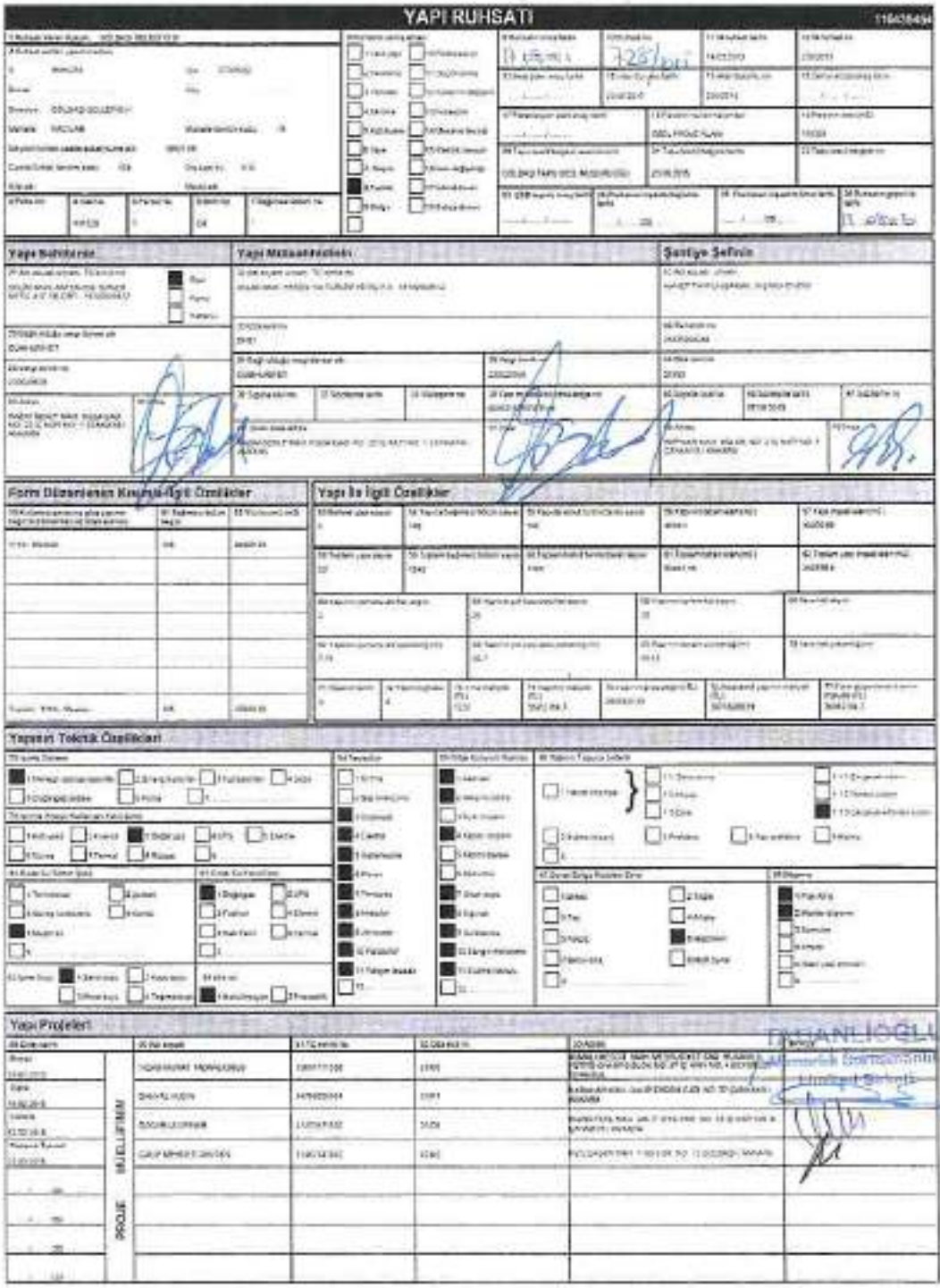
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinu Bl. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:(0312 447 0851 Fax:0312 407 85 24
www.netgsi.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:226008 Mersis No:0631056403900019
Maliepe Vergi Dairesi 631 056 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibi ve

Yapı Müteahhidi

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kurum ve İlgili Özellikler

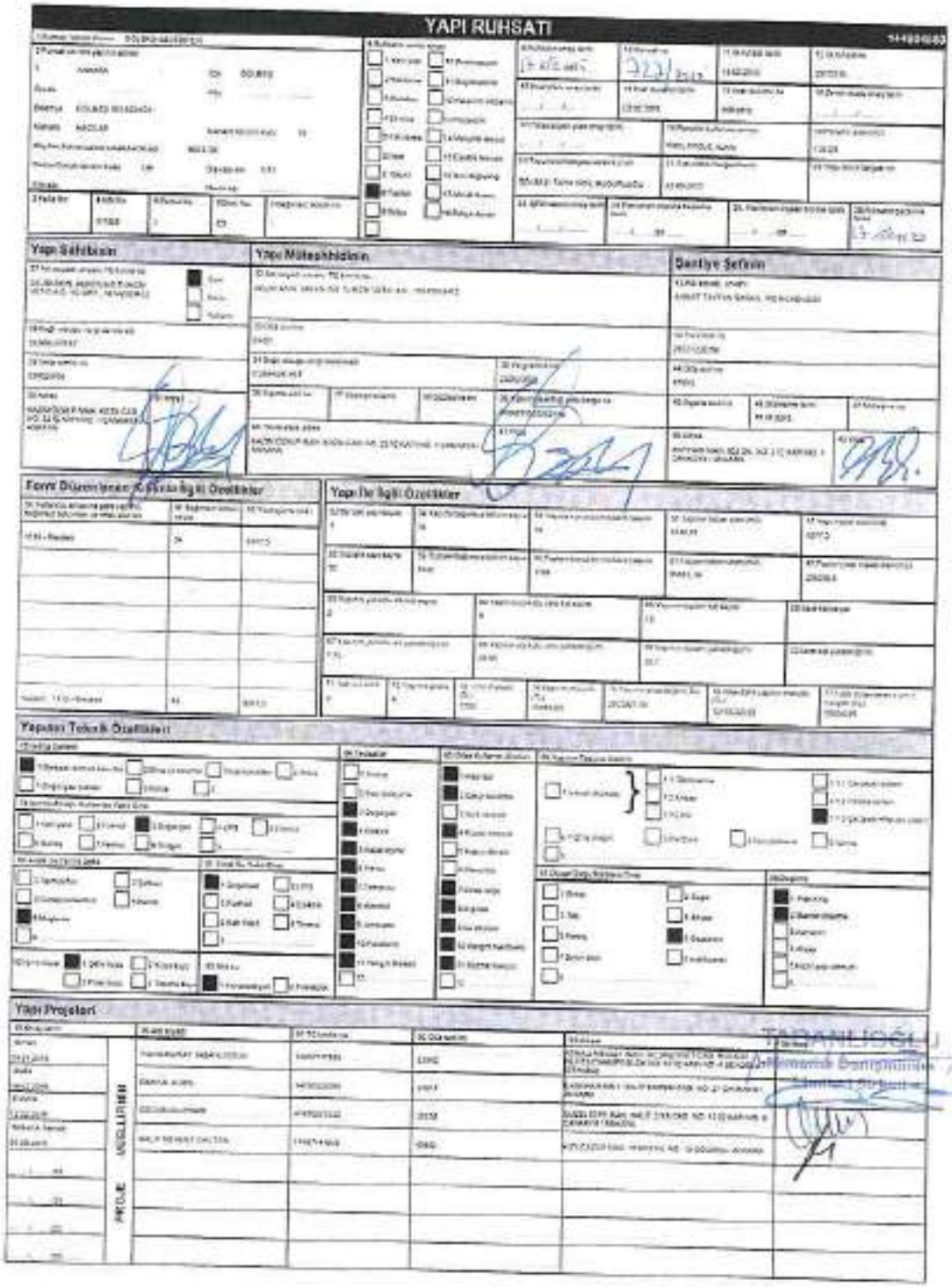
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

DEMİRCİOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. [illegible] ANKARA
Tel: 0312 467 86 85 Fax: 0312 467 86 84
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 570056 Mersis No: 0631064300000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 064 3000



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

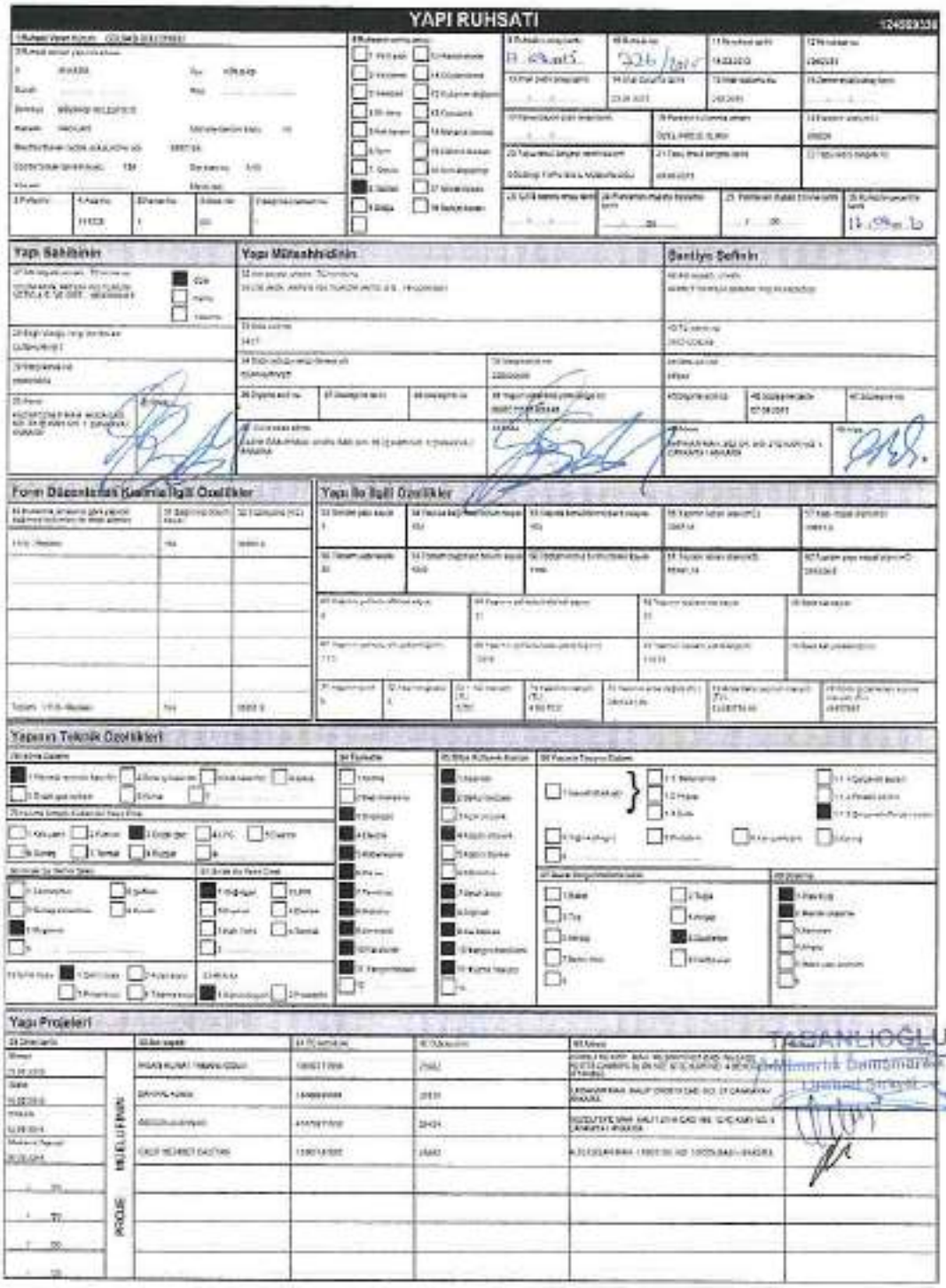
Şantiye Şefinin

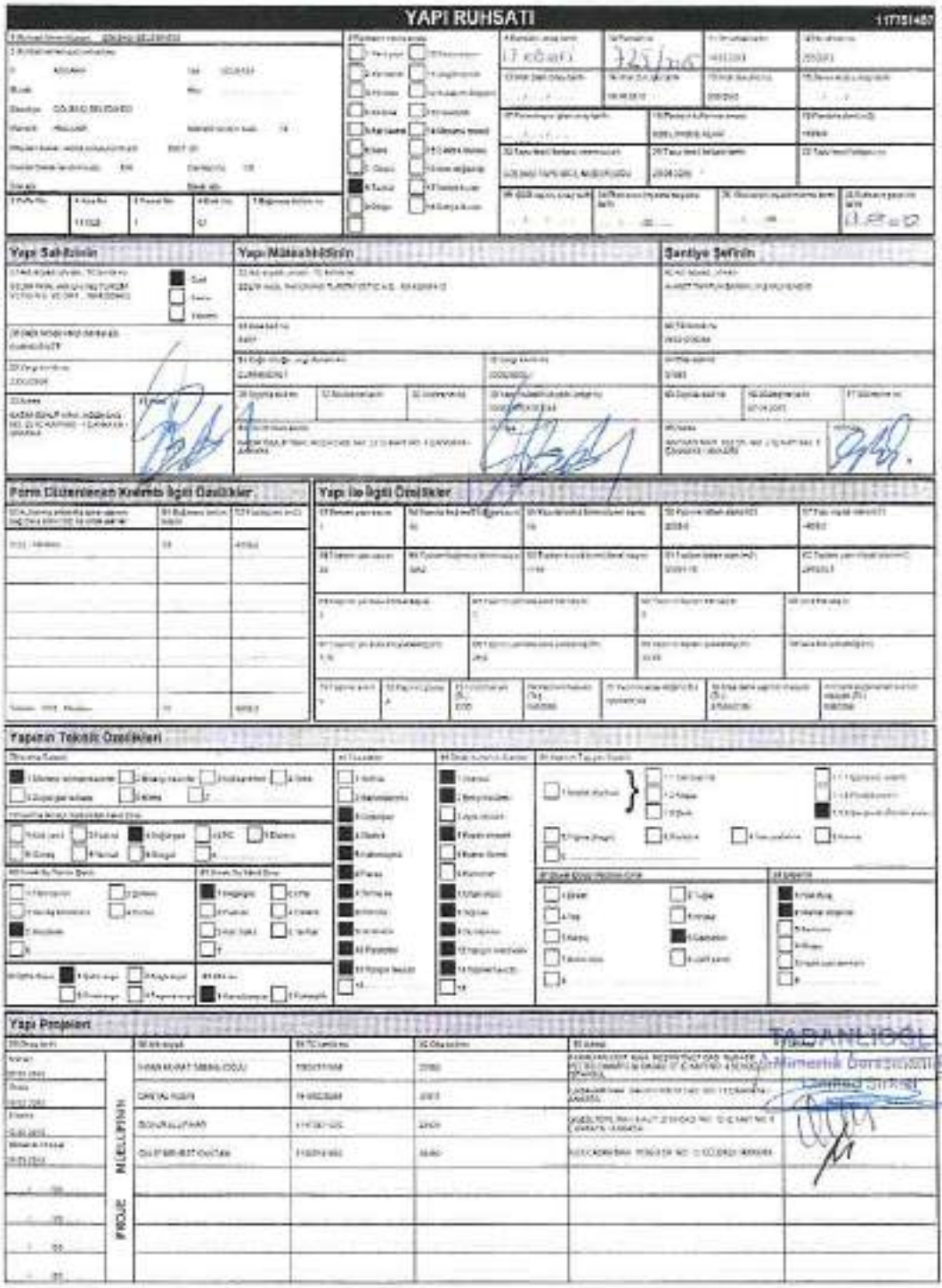
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanh Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 38 61 Fax:0312 467 03 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250254 Mersis No:0631054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9339


YAPI RUHSATI
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kredilo İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

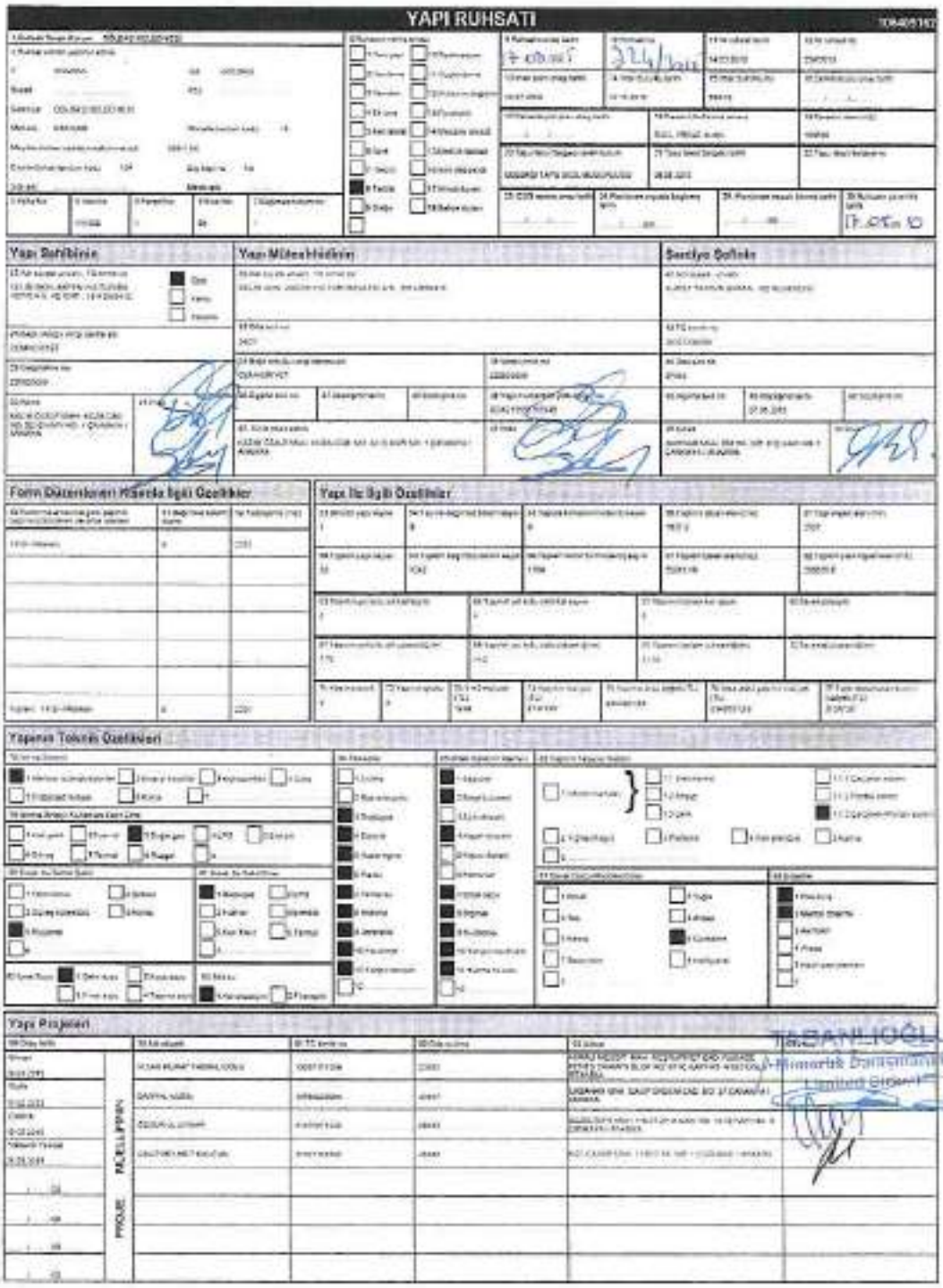
MÜELLİFİYİN

PROJE

TARANLIOĞLU

Mimarlık Dersiyoloji

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

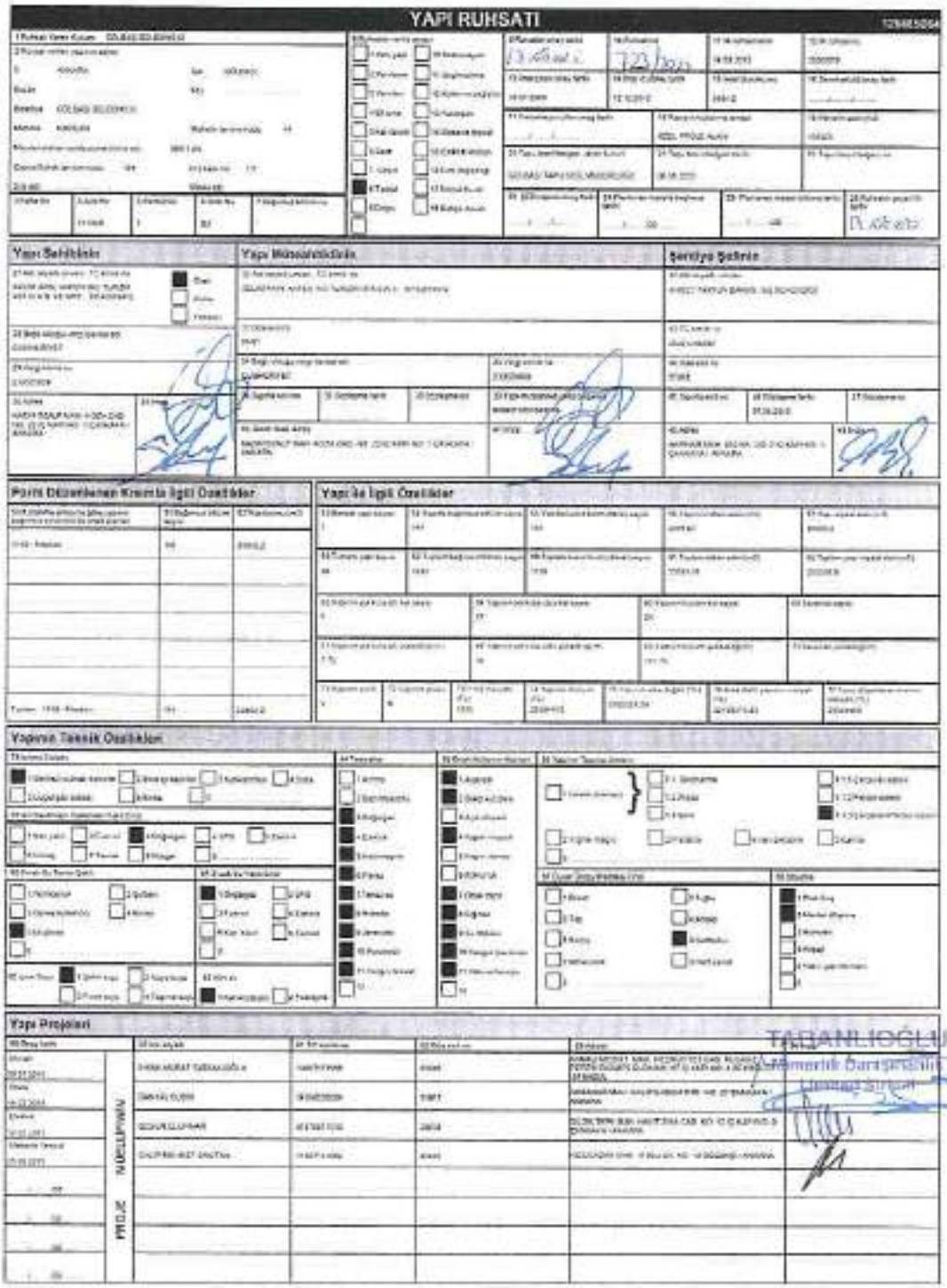
Form Düzenlenen Hizmetle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Plânı Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

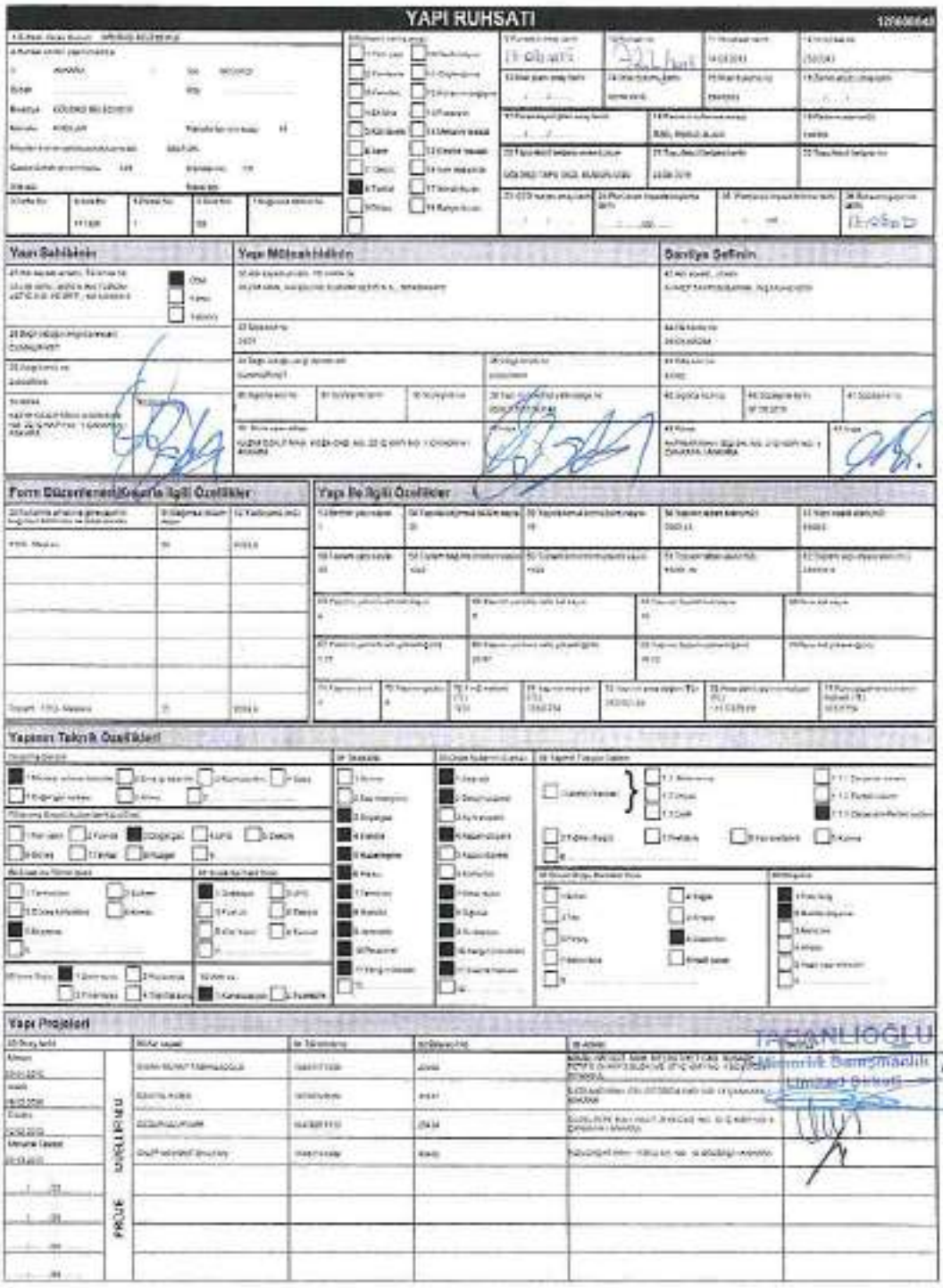
Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

TADANLIOĞLU

Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Danışma Şefinin

Form Düzenlemeleri/Onama İlgili Özellikler

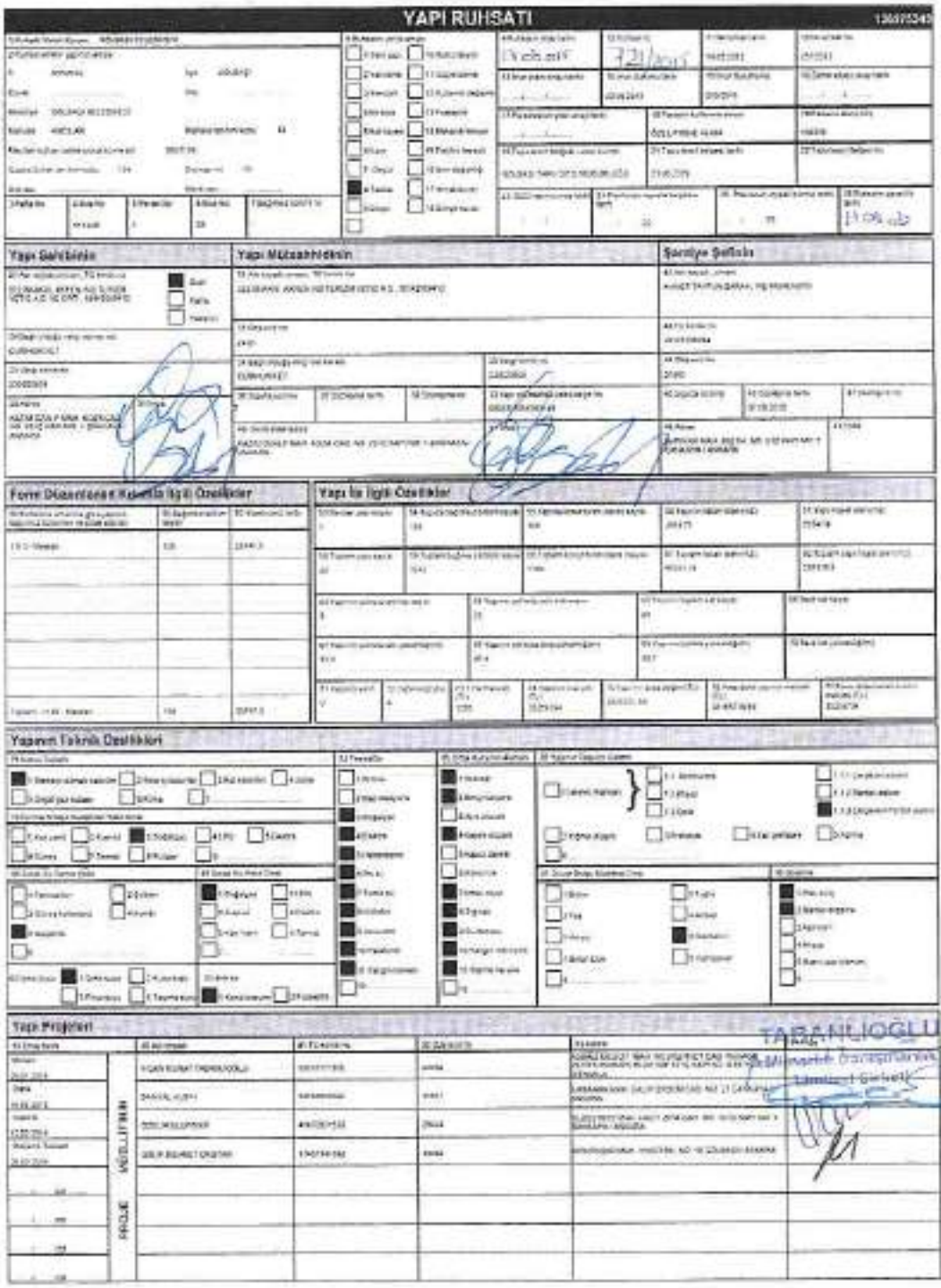
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞDANLIOĞLU
Gayrimenkul Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Banliyo Mh. Emin Sk. No:14 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 409 00 85 - 0312 497 80 36
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.050.000,00 TL
Tic.Sic.No:266606 Mersis No:0631054010000319
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0120



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenleme Kaydıyla İlgili Özellikler

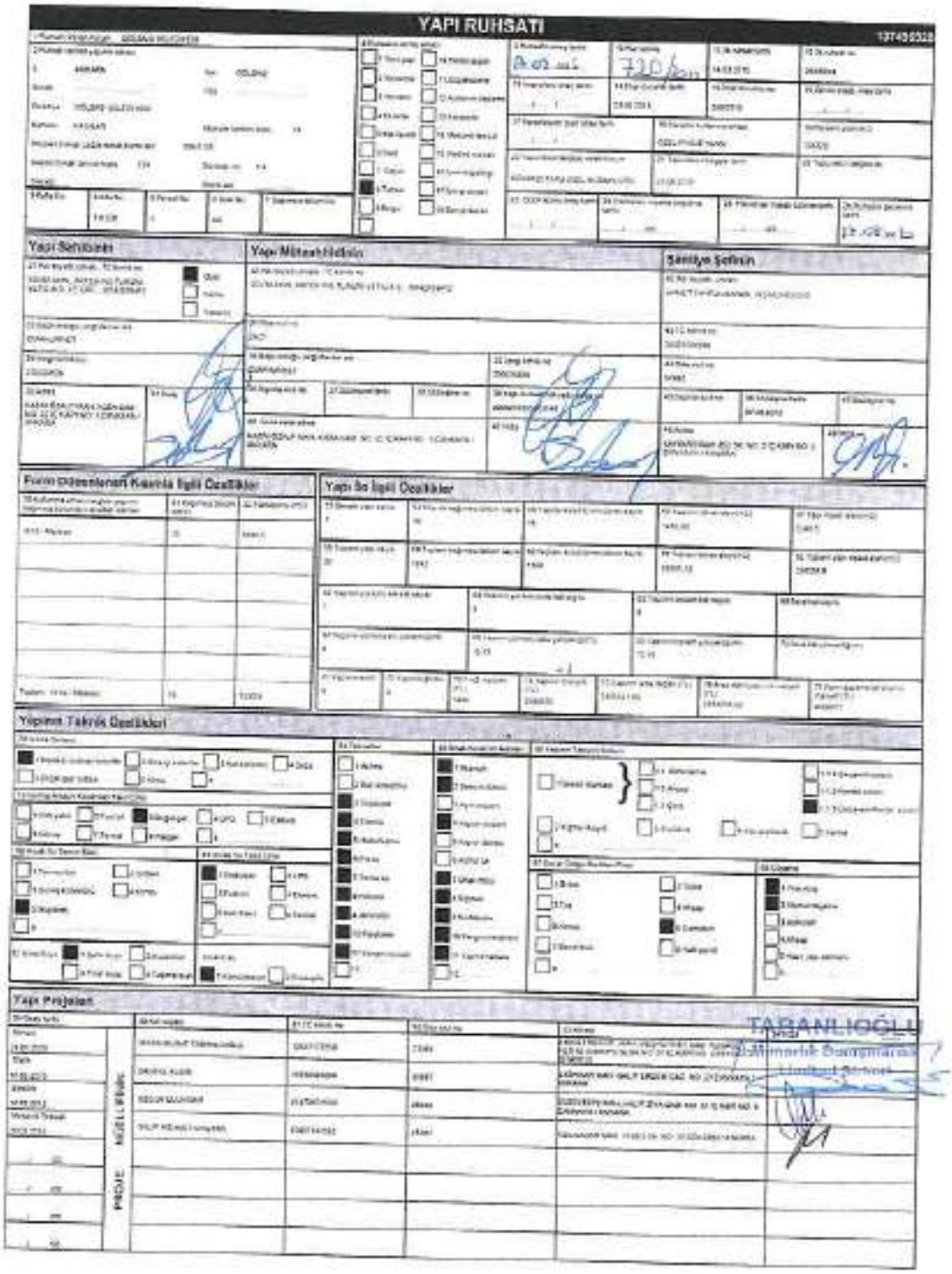
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARAMLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sem. Sk. No:17/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 99 34 Fax:0312 467 03 34
www.netkgd.com.tr Fatura:14.800.000.00 TL
Tic.Sic.No:230690 Mersis No:0631054850500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenni Mesuliyeti Haiz Olan Kişilerle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

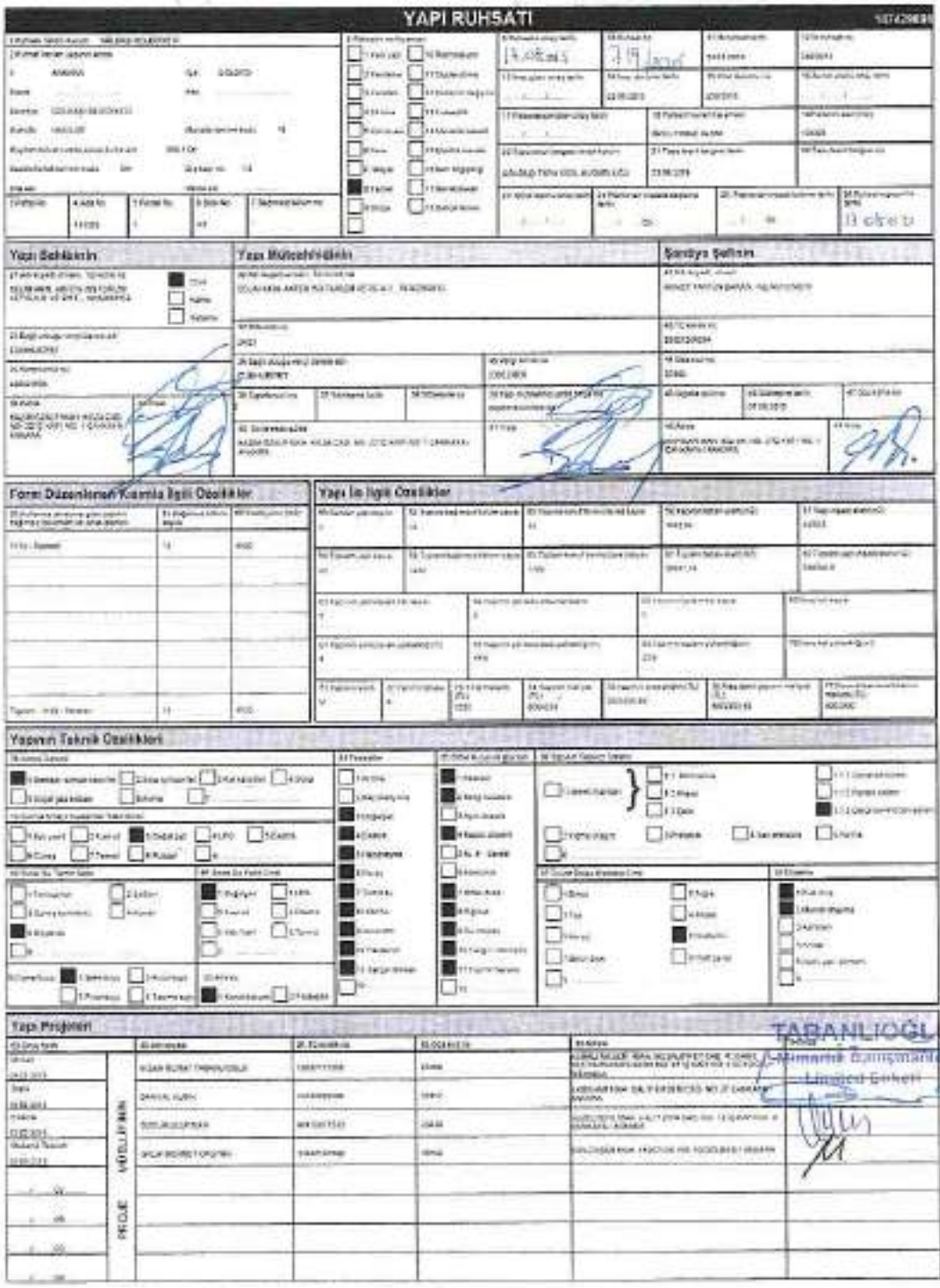
Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

TAŞANLIOĞLU

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şair Sk. No:3/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 34 Fax: 0312 467 00 36
www.net-ted.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 222008 Mersis No: 0831034935900019
Maliepe Vergi Dairesi 624 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

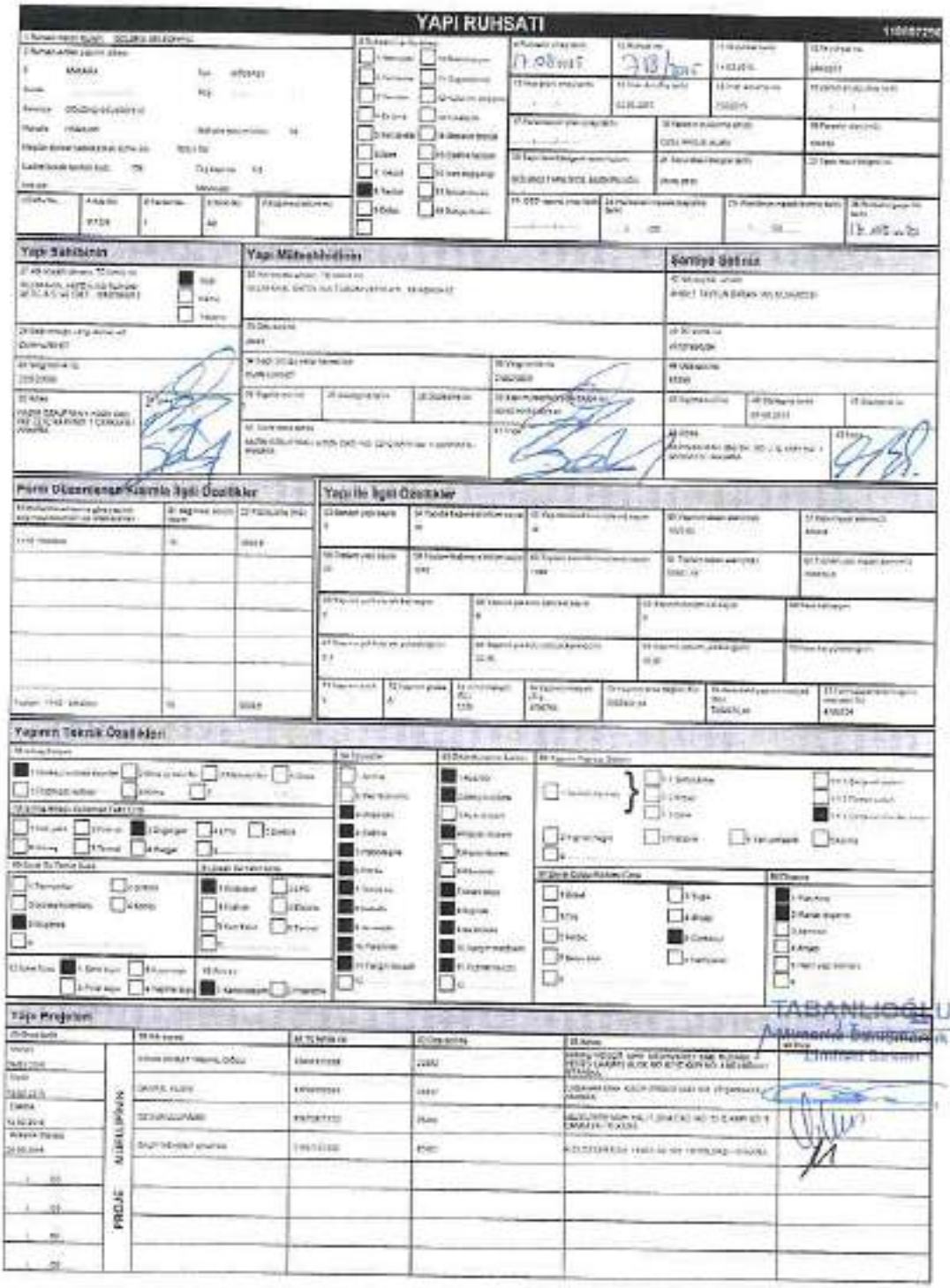
Form Düzenlenmesi Konusu İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık
Limited Şirketi



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

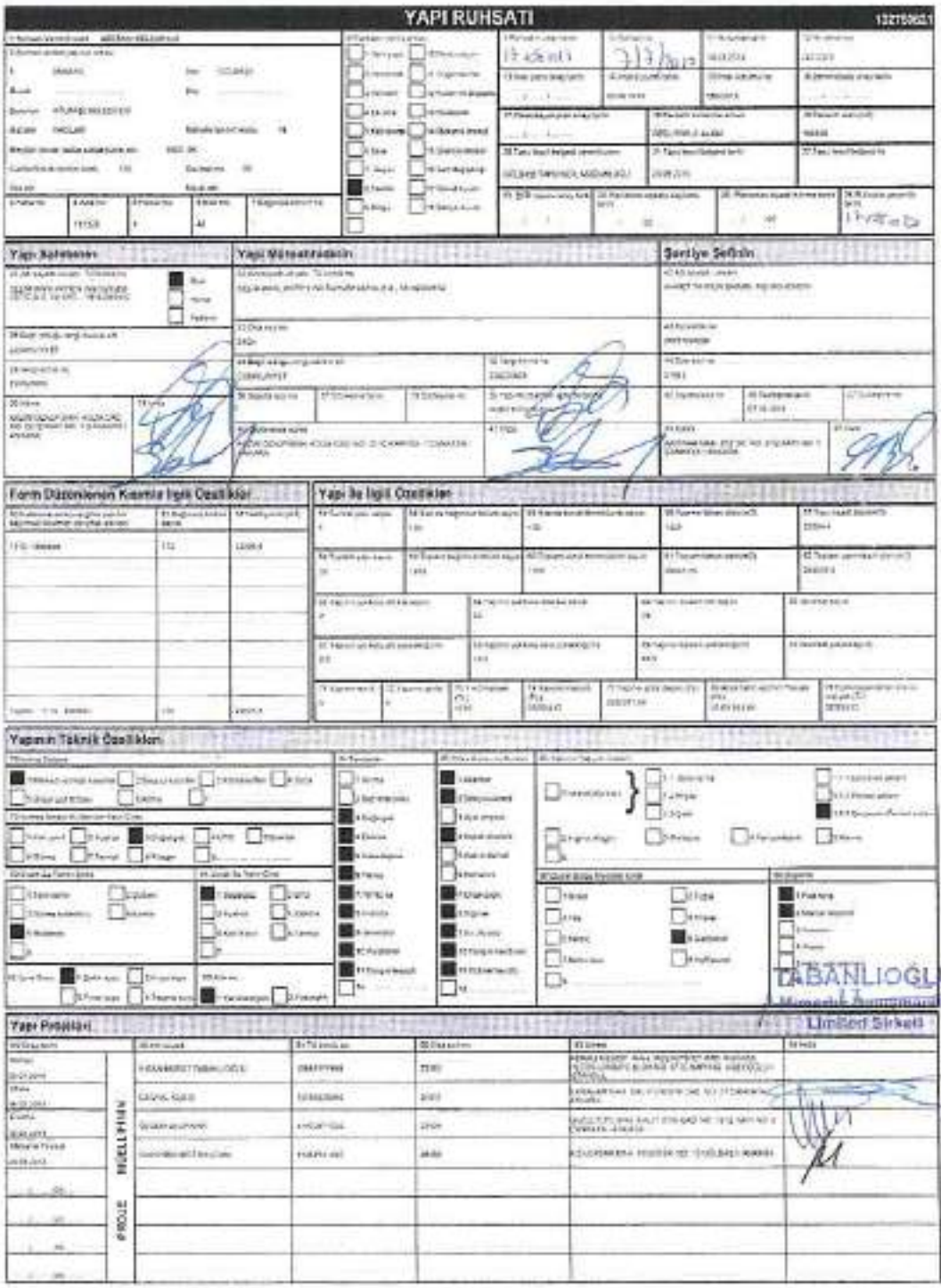
Sorumlu Şefnin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yüz Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

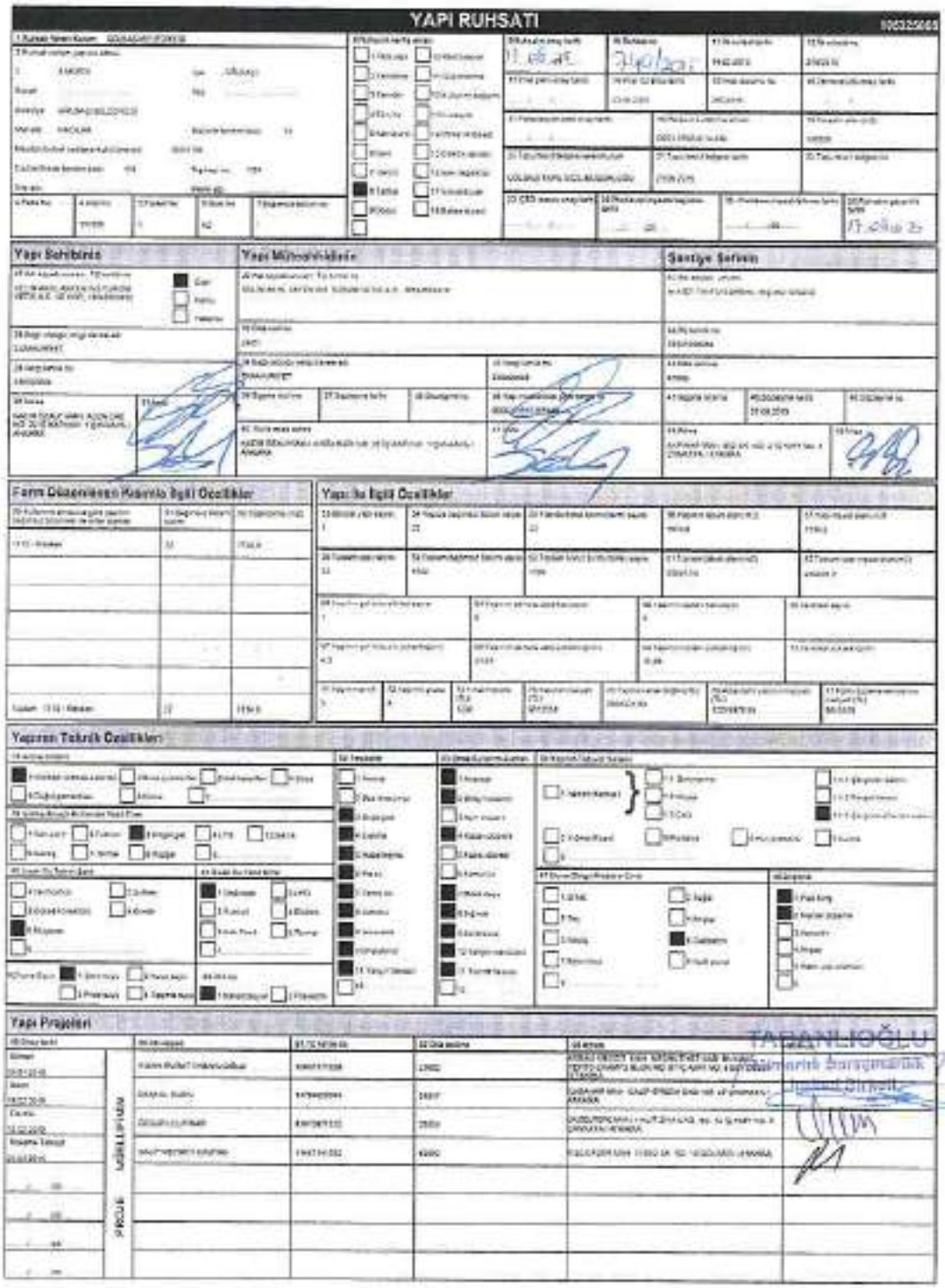
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Cd. No:11/10 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 61 Fax:0312 467 67 34
www.nuteal.com.tr Sermaye:14.300.000,00 TL
Tic.Sic.No:254895 Mersis No:0631054300200019
Merkezefendi Vergi Dairesi: 631 054 9389



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Hususlara İlgili Özellikler

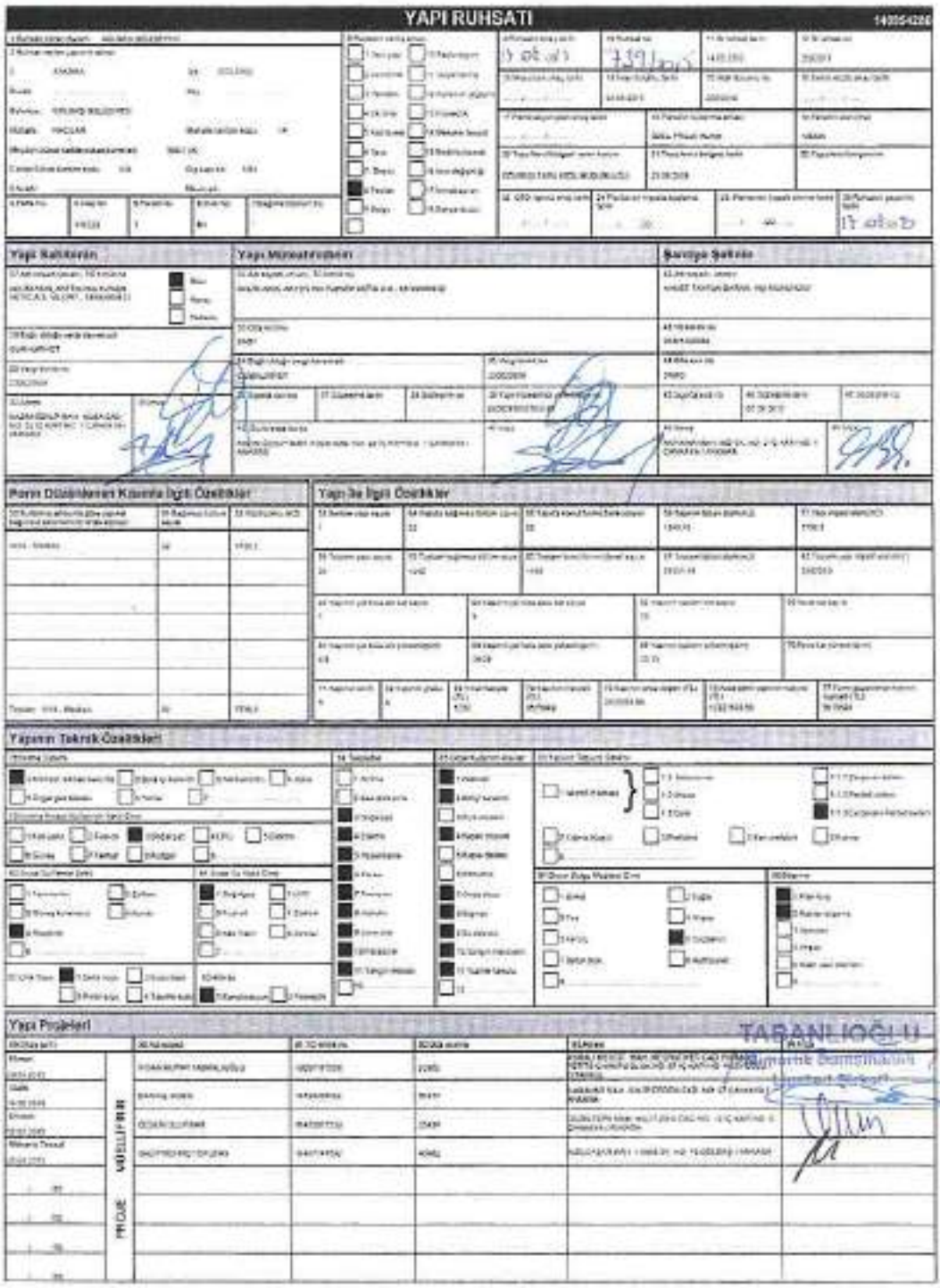
Yapı ile İlgili Özellikler

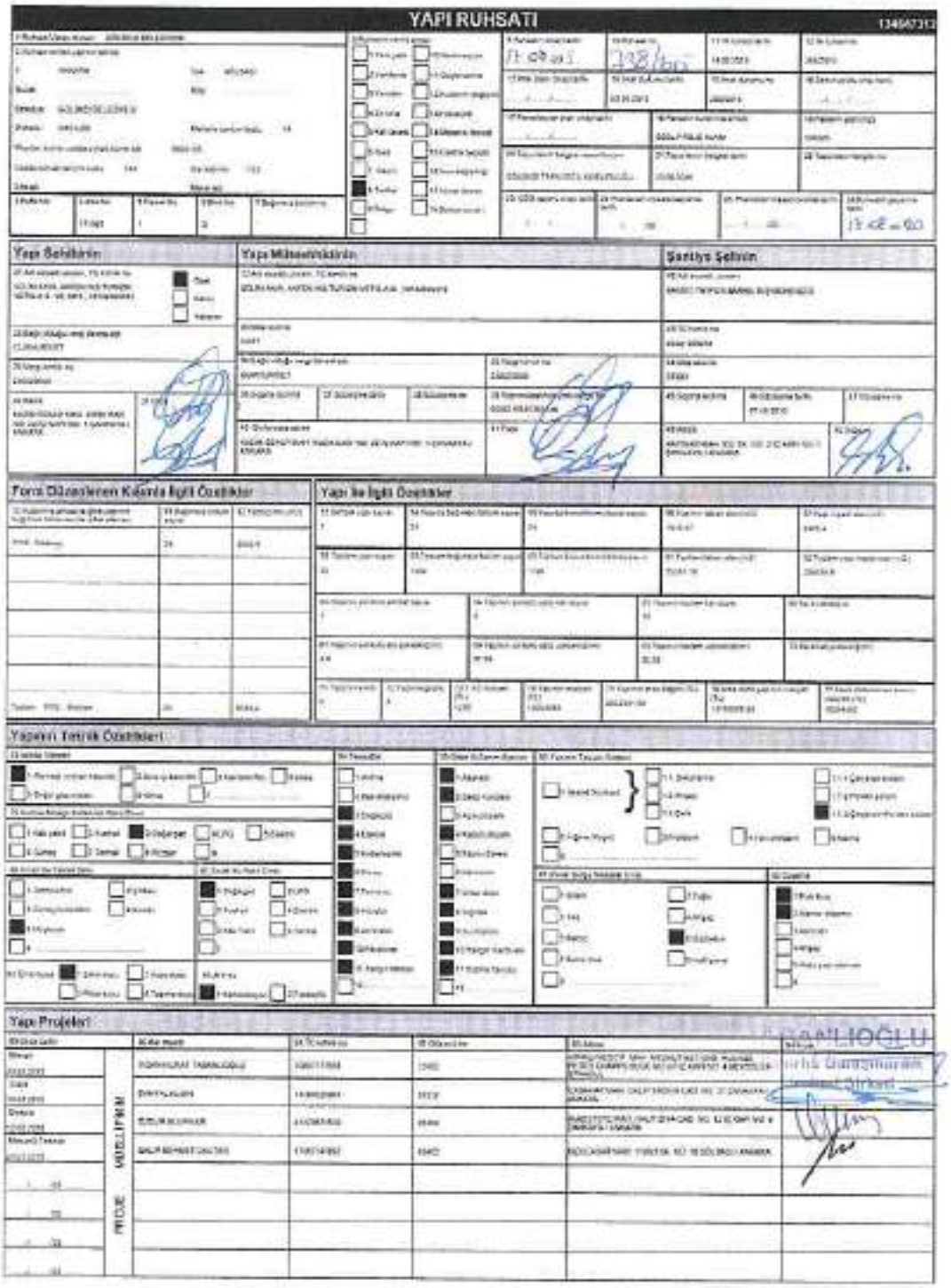
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mühendislik Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sem. Sk. No:10/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 98 11 Fax: 0312 467 93 24
www.netgyo.com.tr Sermaye: 12.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:288268 Mersis No:0631054403500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9403


YAPI RUHSATI
Yapı Sahibinin
Müteahhidin
Şantiye Şefinin
Yapı Ruhsatının
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
TABANLIOĞLU
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitlerinin

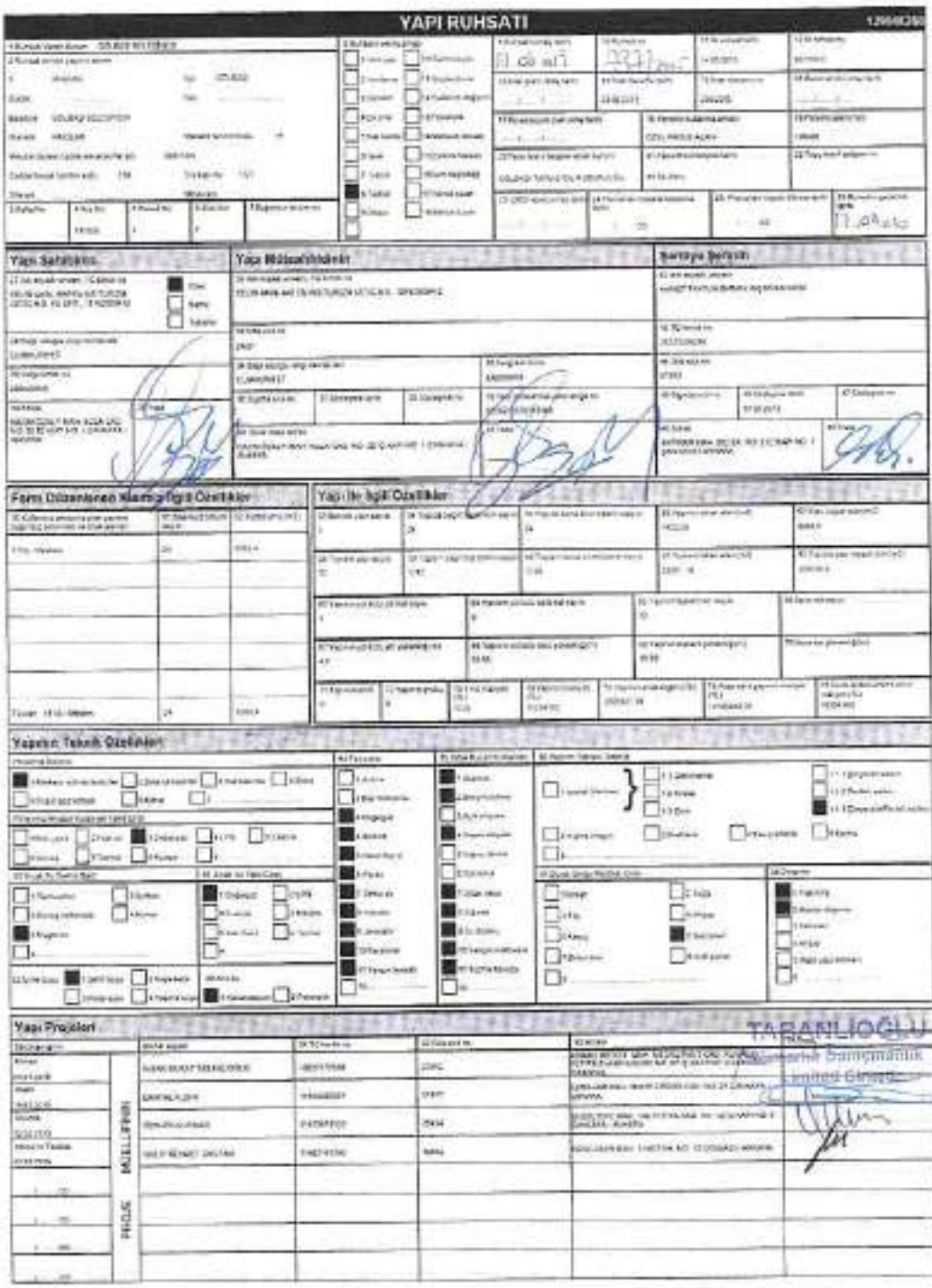
Şantiye Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Onur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 98 81 Fax:0312 427 07 24
www.netgd.com.tr Sermaye:94.000,00 TL
Tic.Sic.No:2 10486 Mersis No:0938 0586 3000 0019
Maltepe Vergi Dairesi 501 051 9329



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

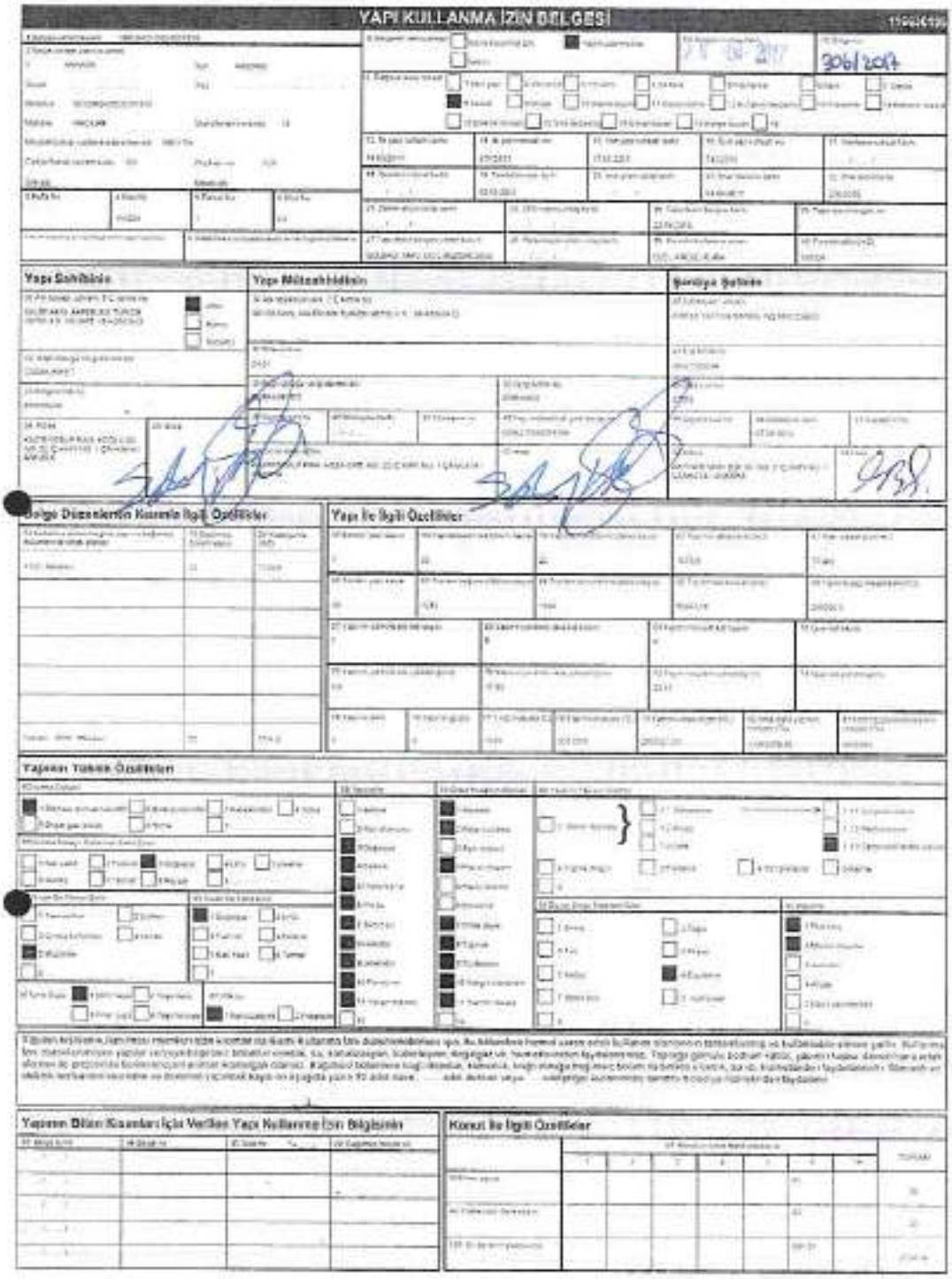
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

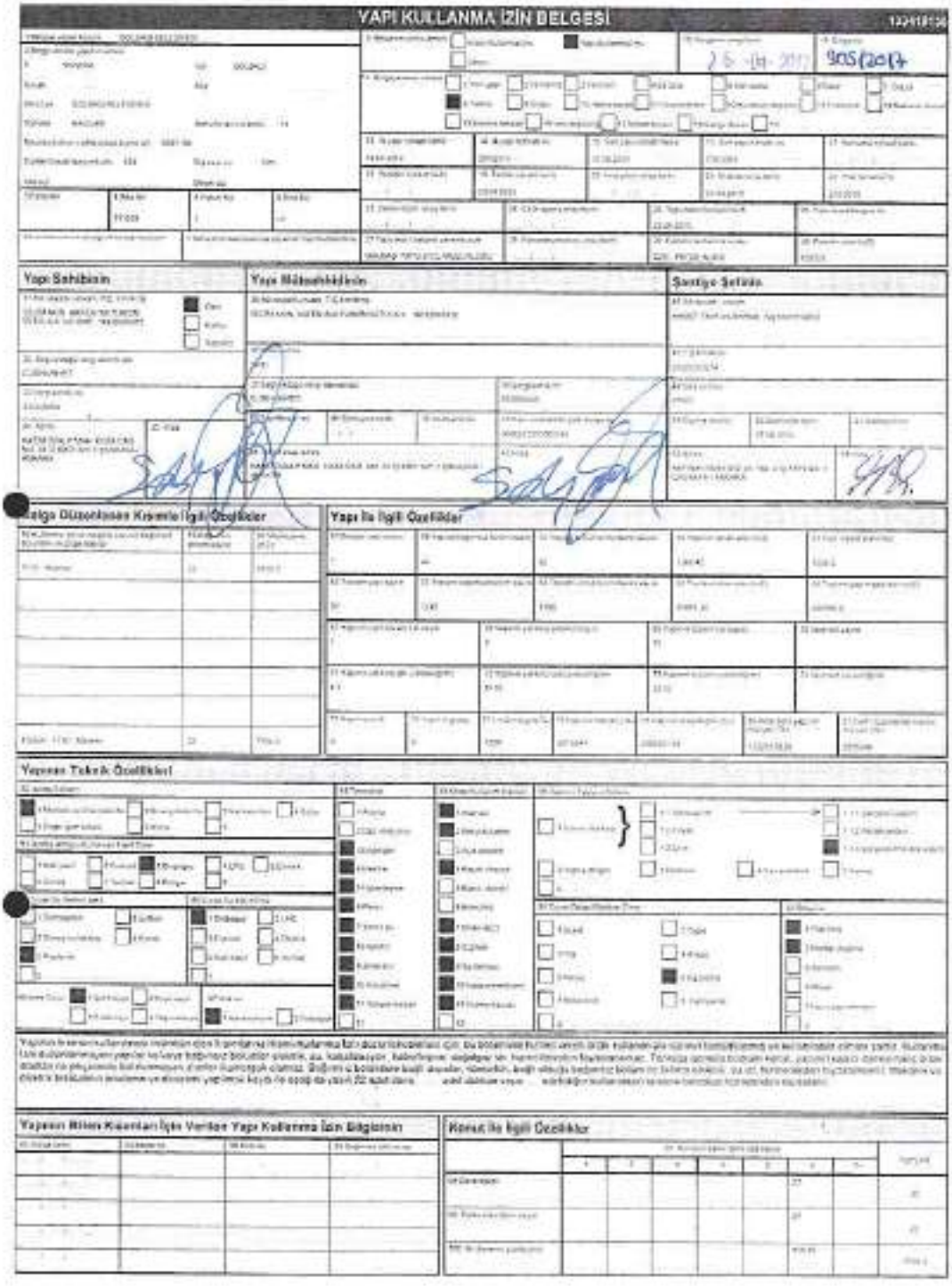
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Türkçe Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/8 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 00 Fax:0312 457 00 24
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230208 Mersis No:0631654321900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9209



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

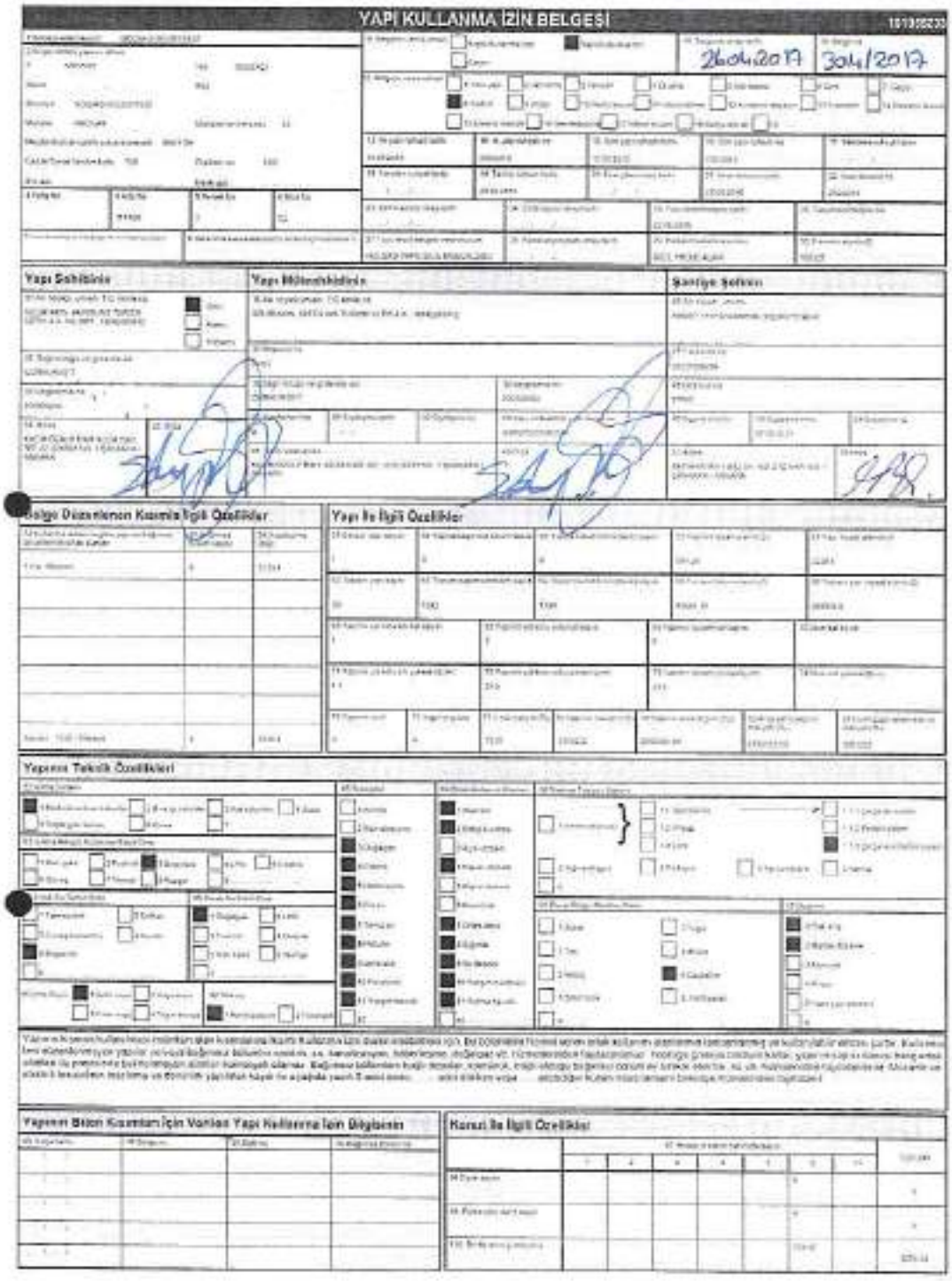
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 407 30 01 Fax: 0312 407 30 34
www.netgyo.com.tr E-posta: info@netgyo.com.tr
Vergi Dairesi: Yenimahalle Vergi Dairesi Müdürlüğü
Mersis No: 0611053539900019
Mütekabiliyet Vergi Dairesi: 031 056 8389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bölge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

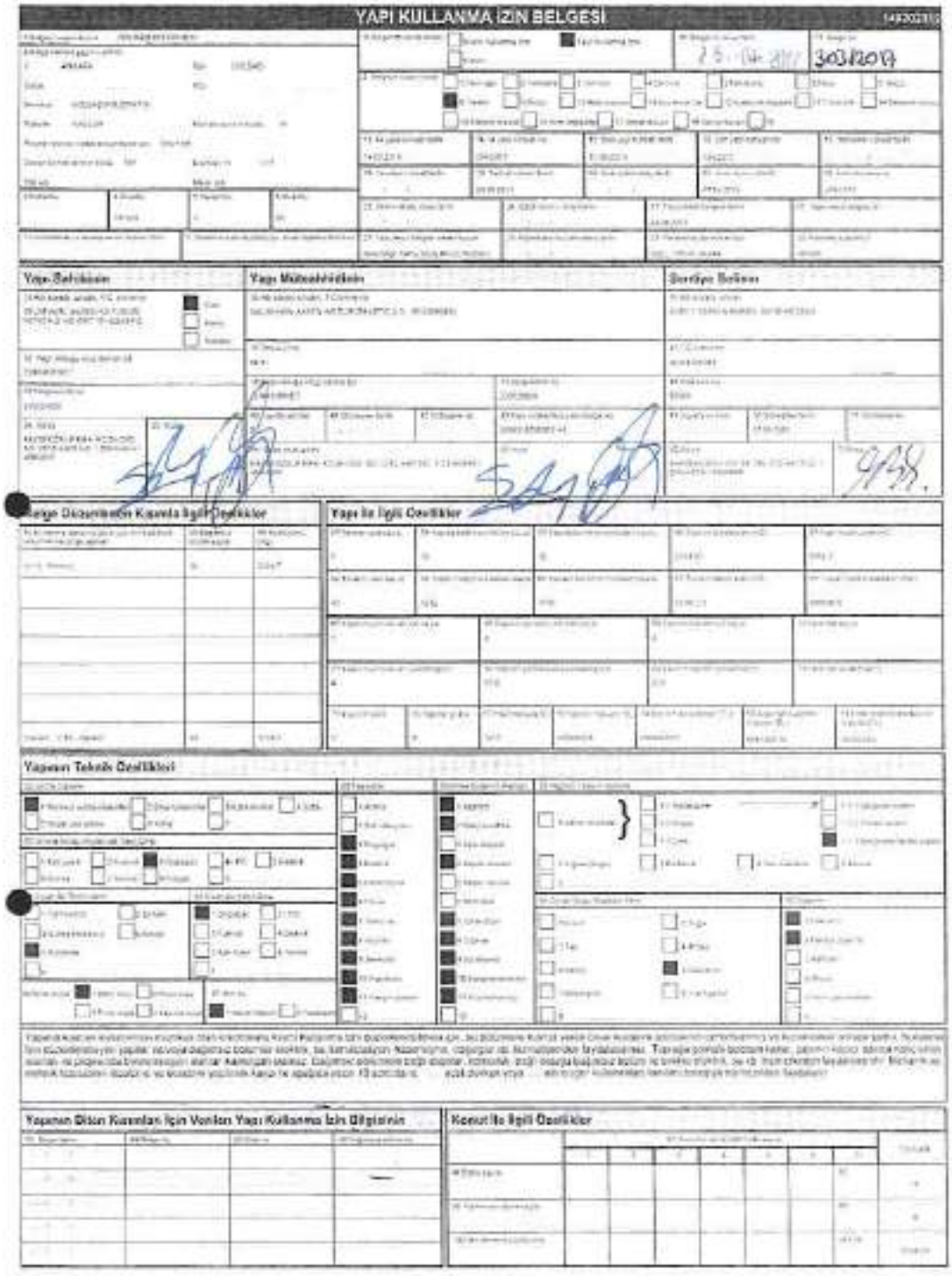
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanı Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 46 61 Fax:0312 417 60 54
www.netgd.com.tr Ticaret:14.000,000 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0831054033900089
Maliyeçe Vergi Dairesi 831 054 9189



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Sahibinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

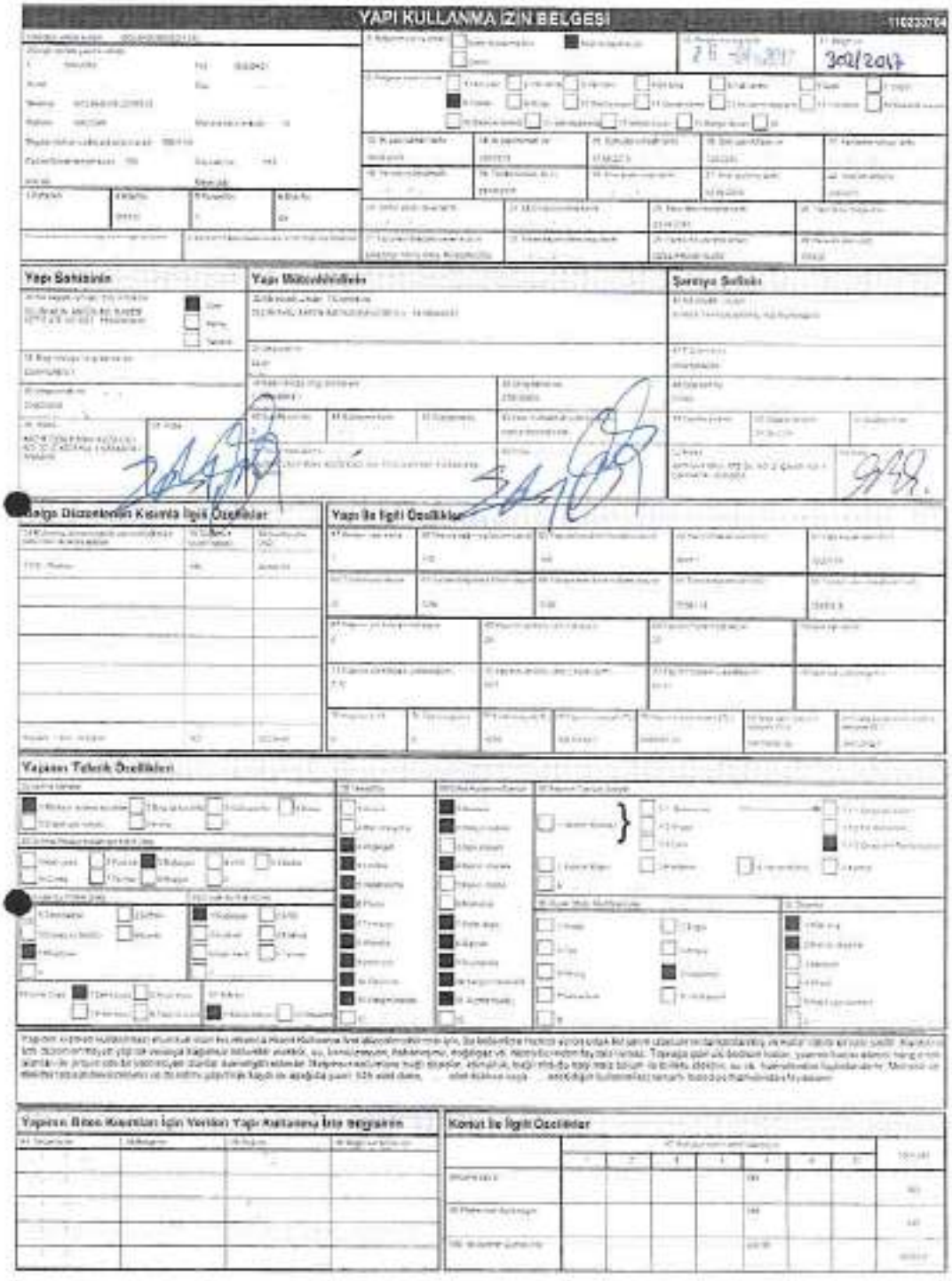
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Cd. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 60 61 Fax:0312 407 60 24
www.netgyd.com.tr e-posta:[illegible]@netgyd.com.tr
Ticaret Sicil No:[illegible] Mersis No:0631054930900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

302/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

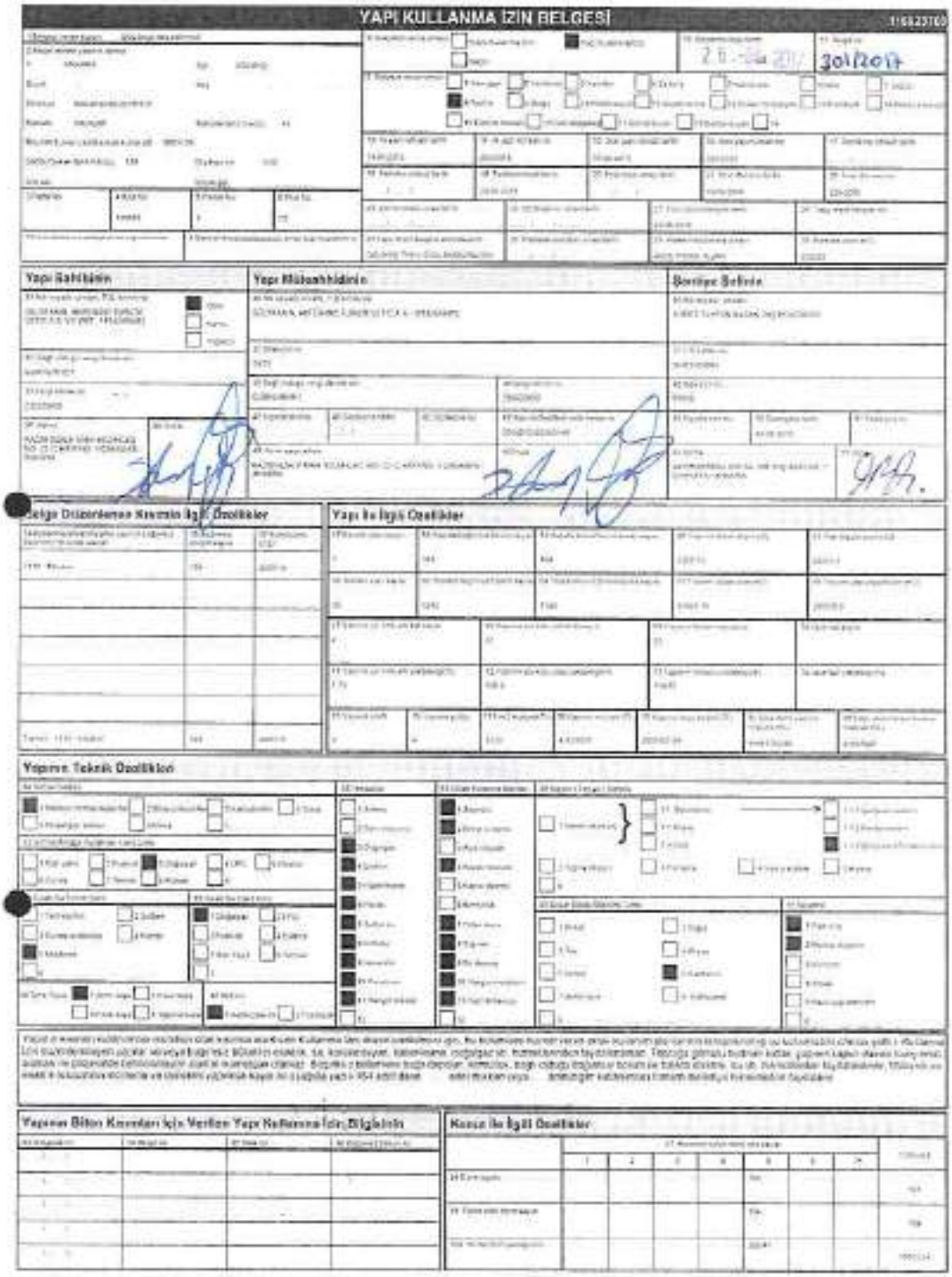
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. İnce Ofis Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 81 Faks:0312 467 03 24
www.netgyd.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230830 Mersis No:0831054558800018
Maliye Vergi Dairesi 621 054 9380



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

30/12/2019

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenme Konusu İle İlgili Özellikler

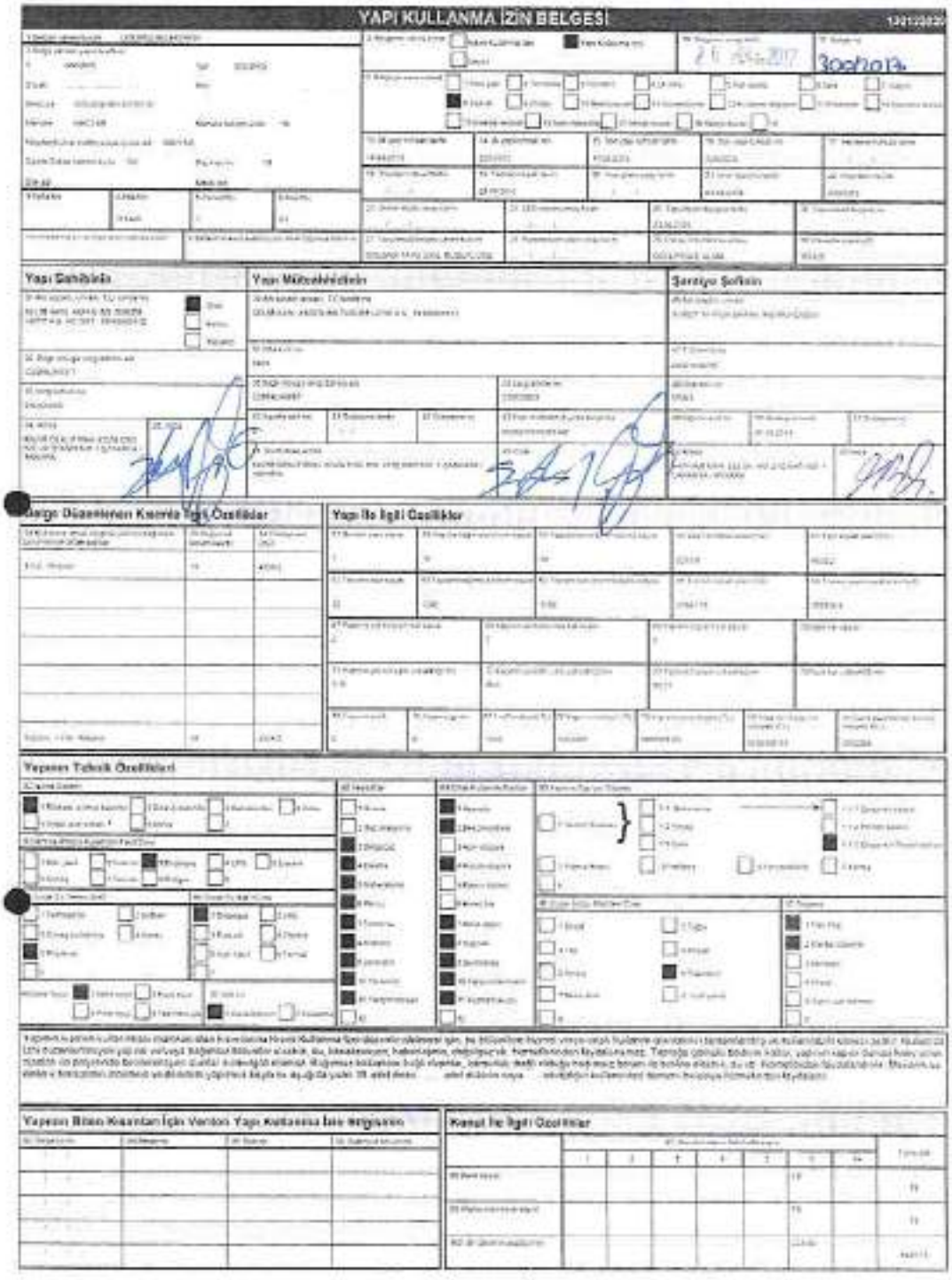
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

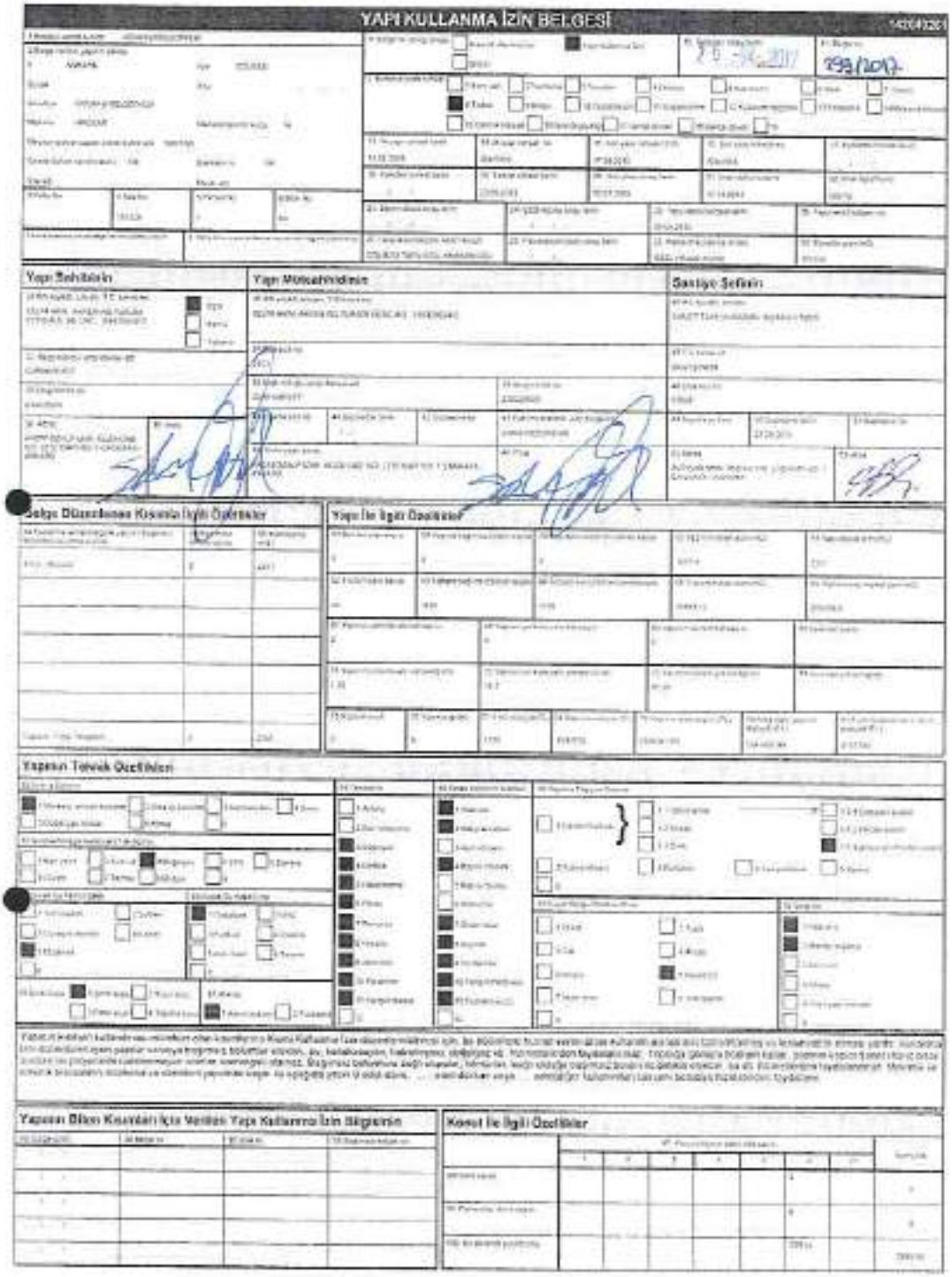
Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şanlı Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 04 Fax:0312 457 00 36
www.netgyo.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250809 Mersis No:0155080250900019
Maltepe Vergi Dairesi 4150369



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 61 Fax:0312 467 01 20
www.netgyo.com.tr Ticaret Sic.No:10.000.049.95 TL
Mersis No:0631054103000319
Malatya Vergi Dairesi 631 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Sonuç Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

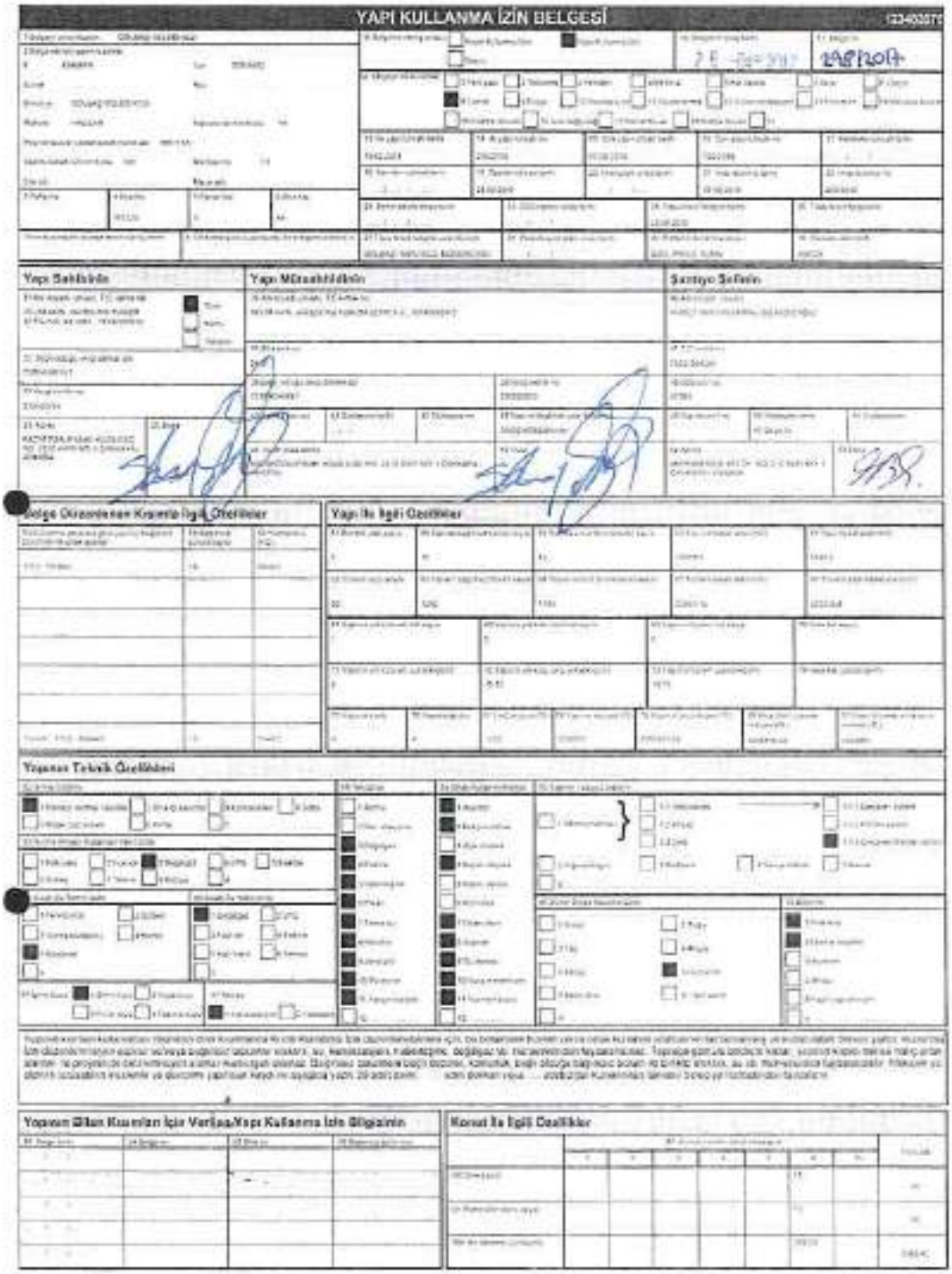
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Cd. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 08 61 Faks: 0312 467 03 34
www.netgyo.com.tr Sermayesi 16.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 230694 Mersis No: 0031543930900019
Mükellef: Mültepe Vergi Dairesi 631 054 1389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sözleşe Sefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

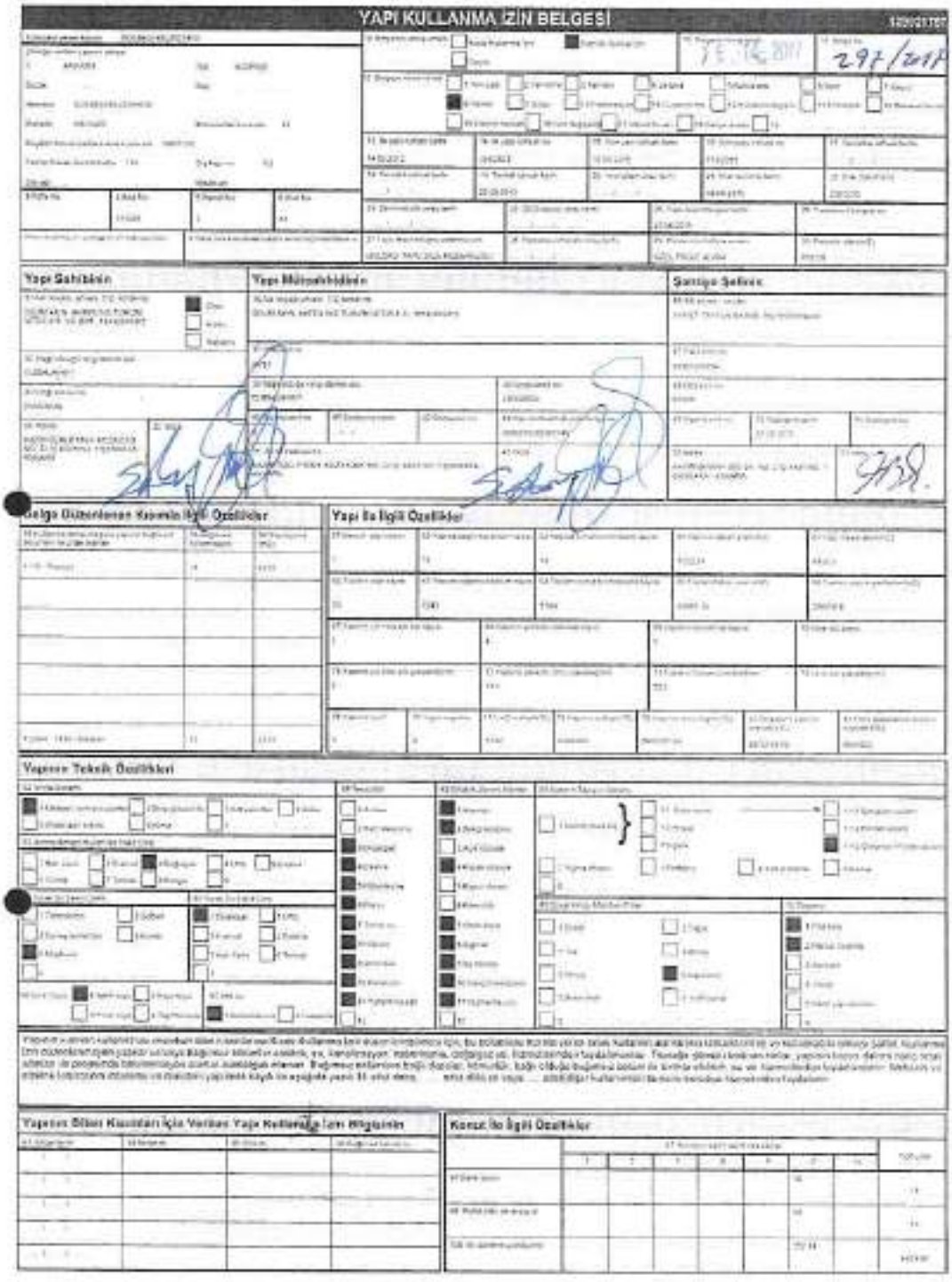
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapım Bitan Kısımları İçin Verilişe/Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Konutla İlgili Özellikler

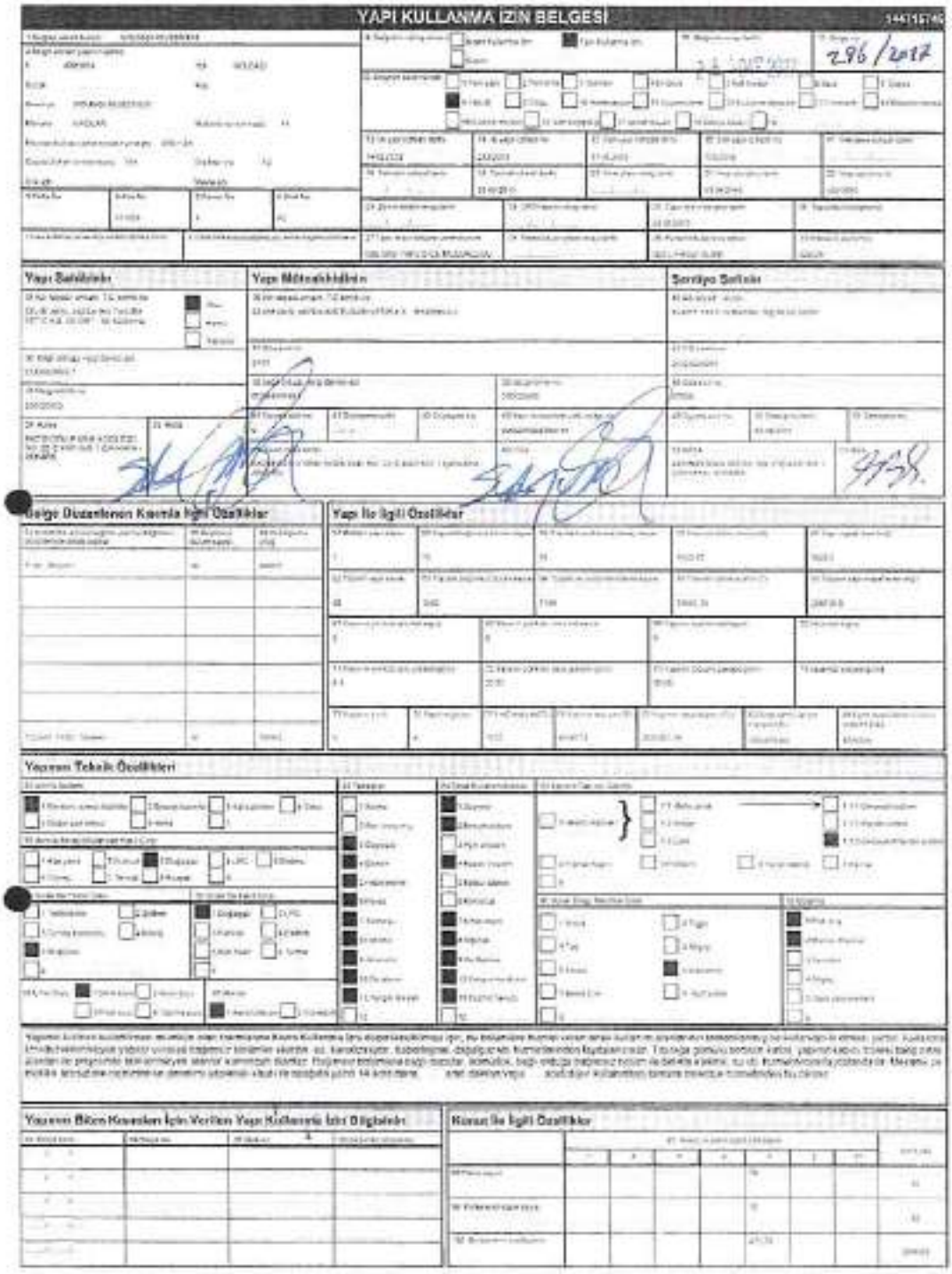
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bütün Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Üner Sk. No:7/14 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 56
www.netgyd.com.tr Ödenmiş Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250000 Mersis No:0453854837900019
Multapa Vergi Dairesi:453 054 9389



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

296/2017

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Sorumlu Şefler

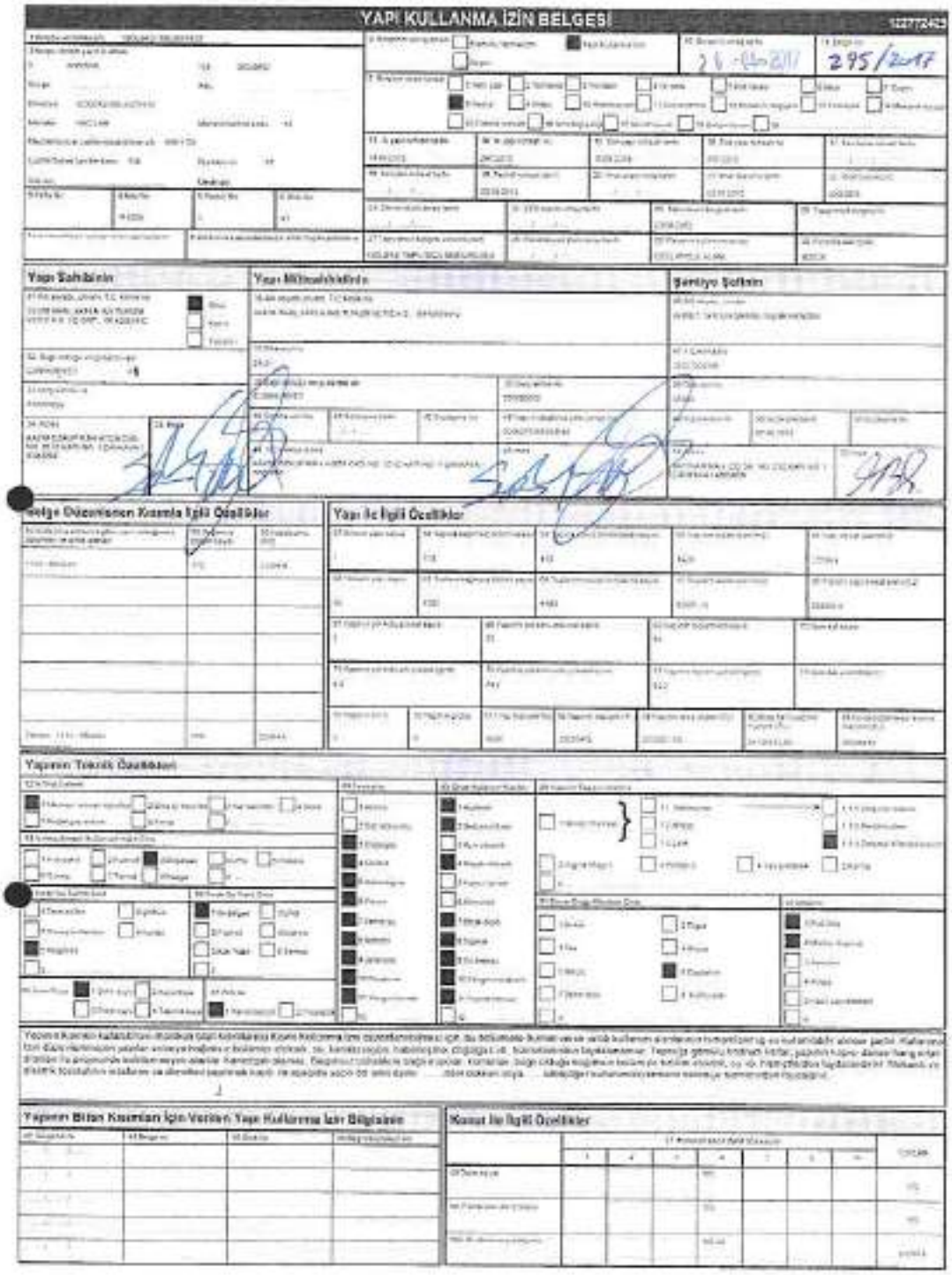
Belge Düzenlenen Konuta İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

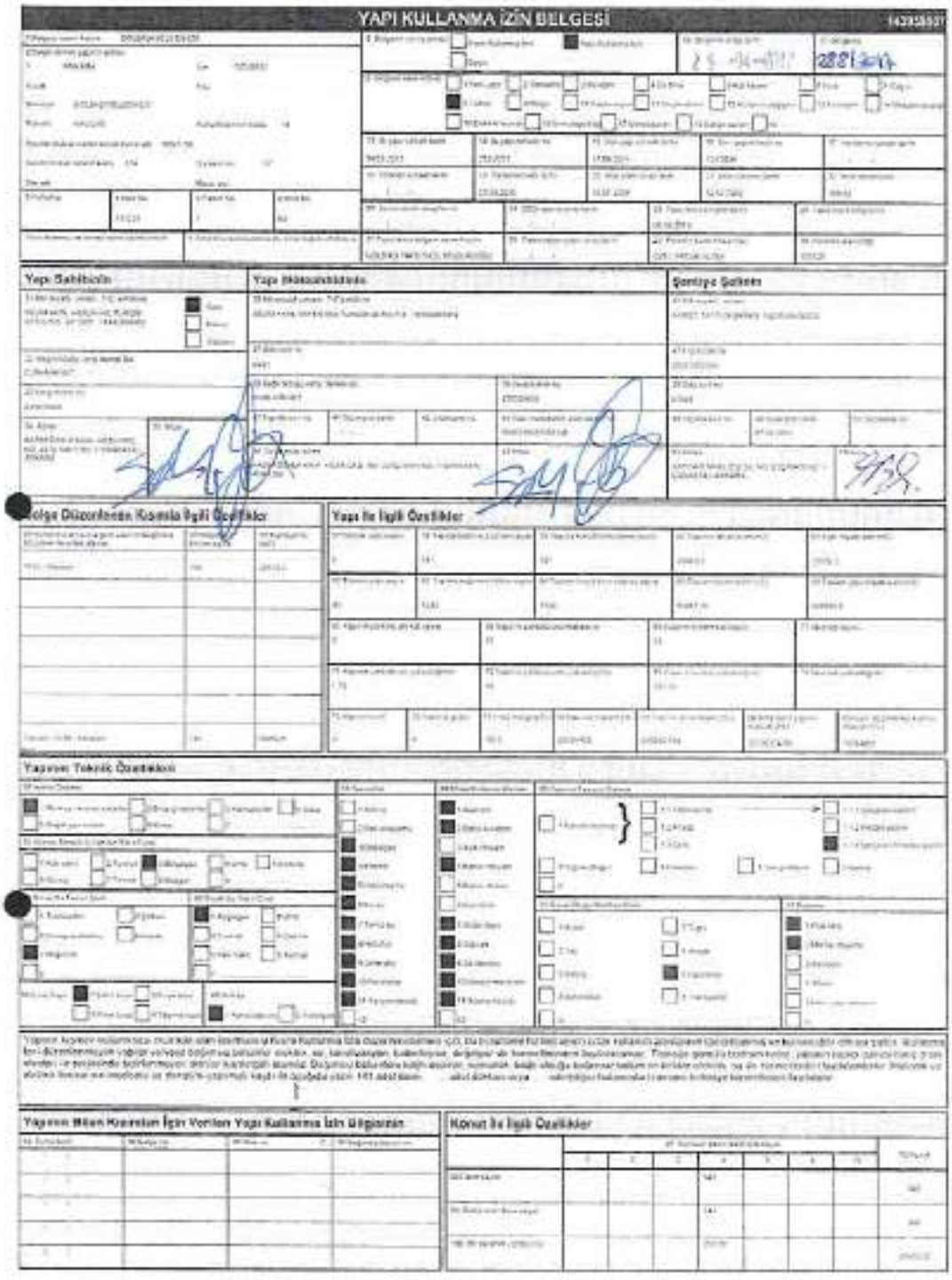
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibi'nin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

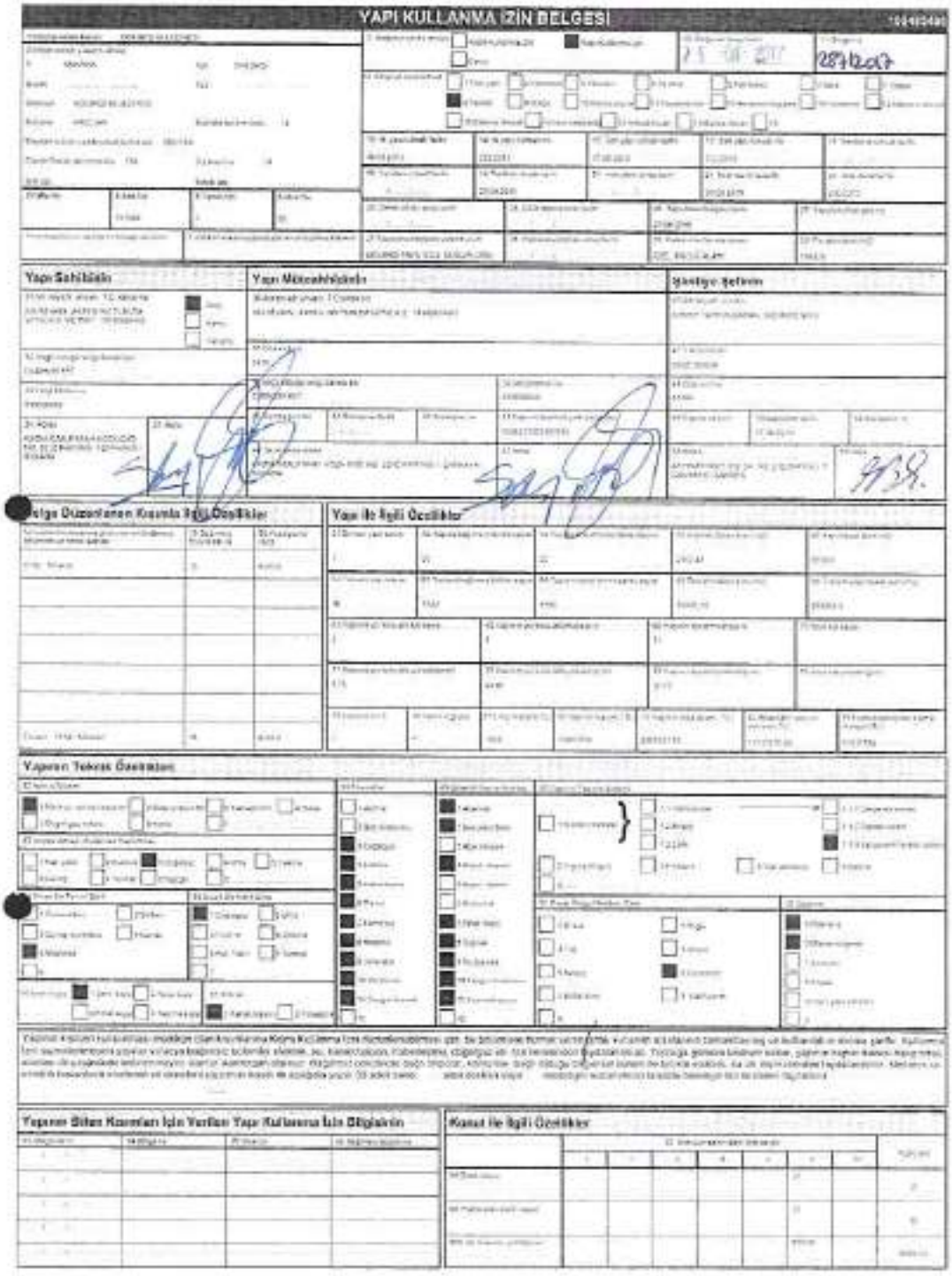
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Mülkiyeti Kooperatife İlgin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

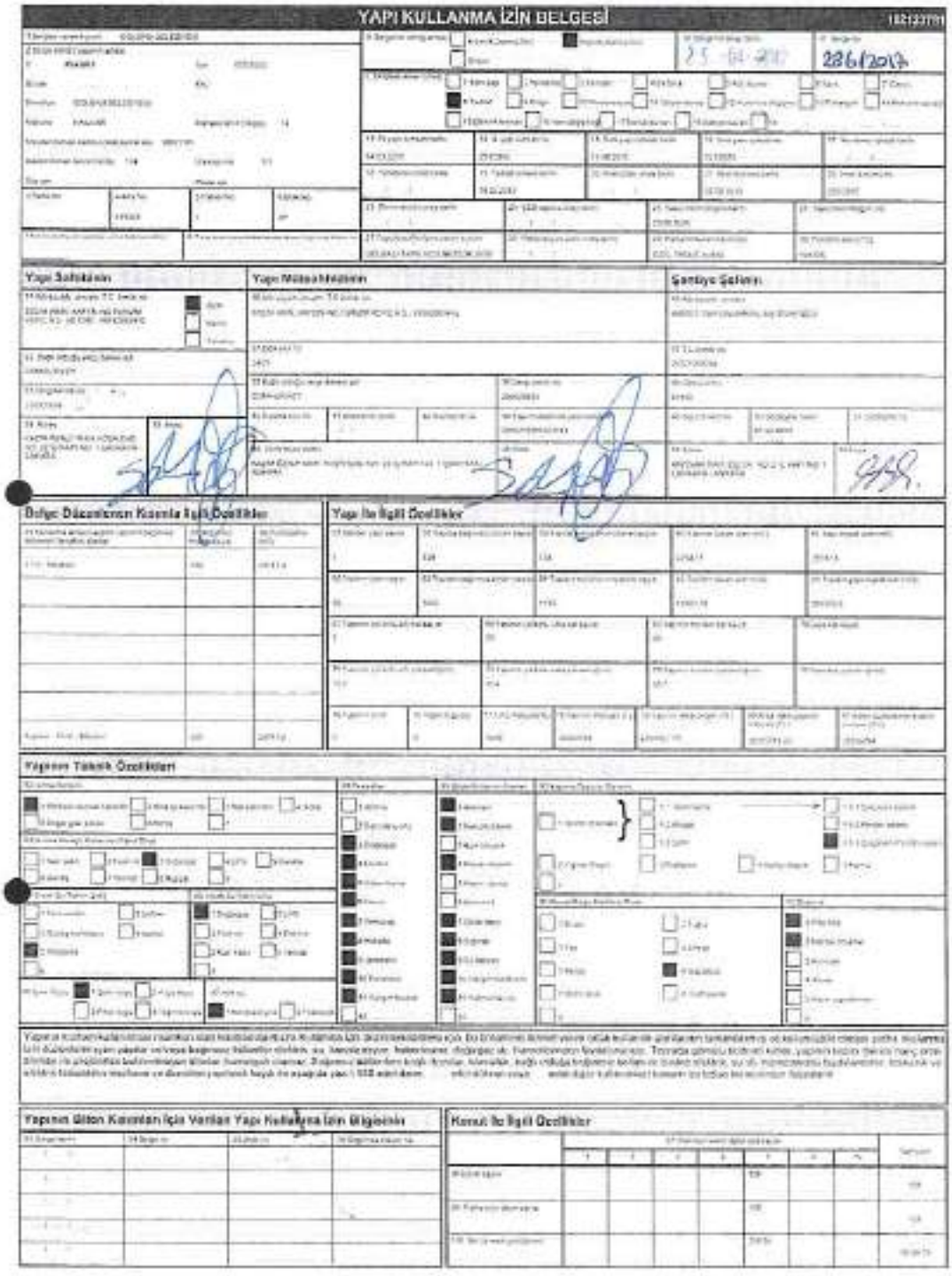
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Kısmi İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevilay Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 407 60 64 Fax:0312 447 60 54
www.netgyd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:220020 Mersis No:0421054023000019
Maltepe Vergi Dairesi 531 064 9599



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bütçe Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuda İlgili Özellikler

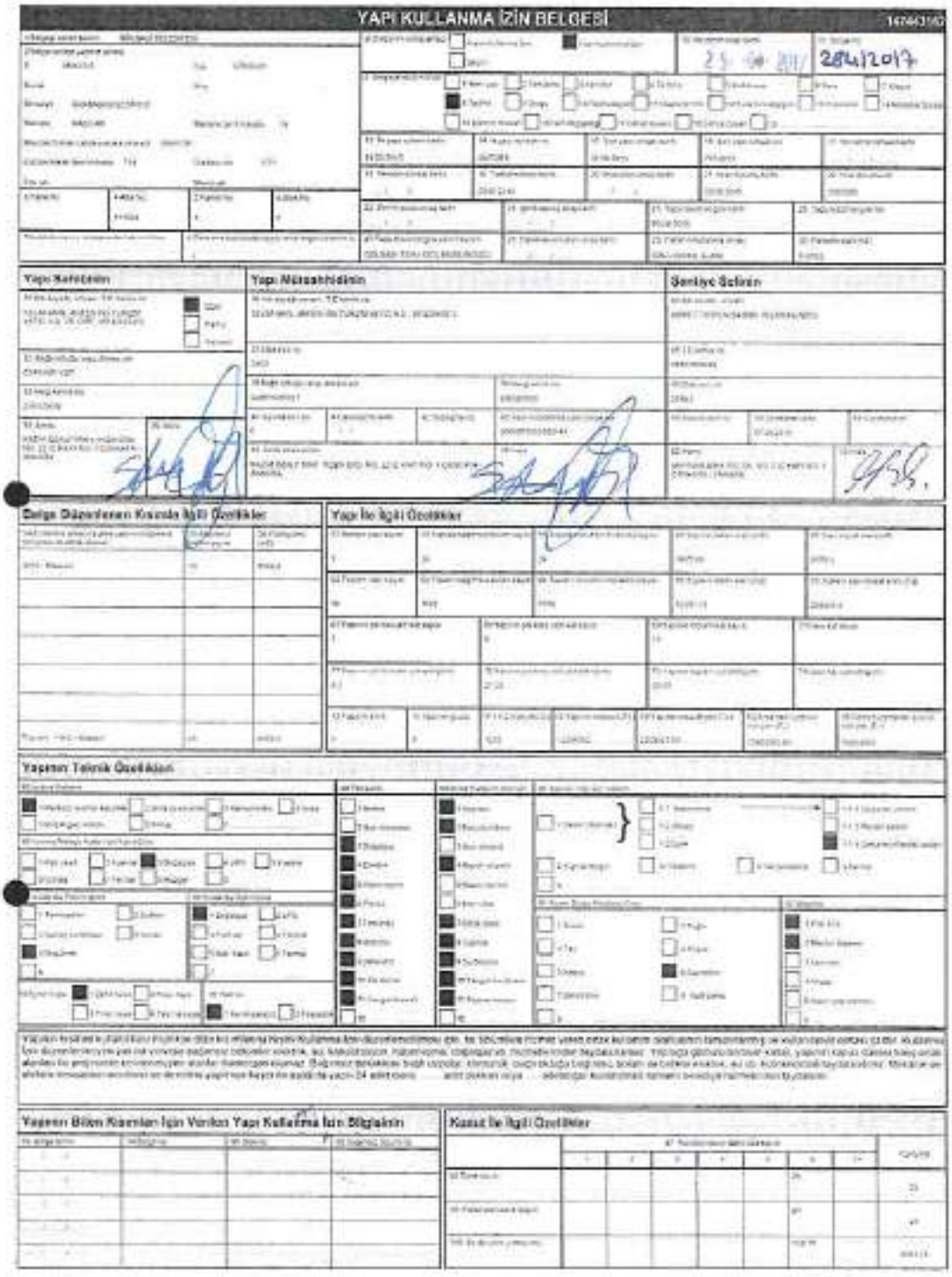
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Üzerin Kurulması İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

28/12/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuda İlgili Özellikler

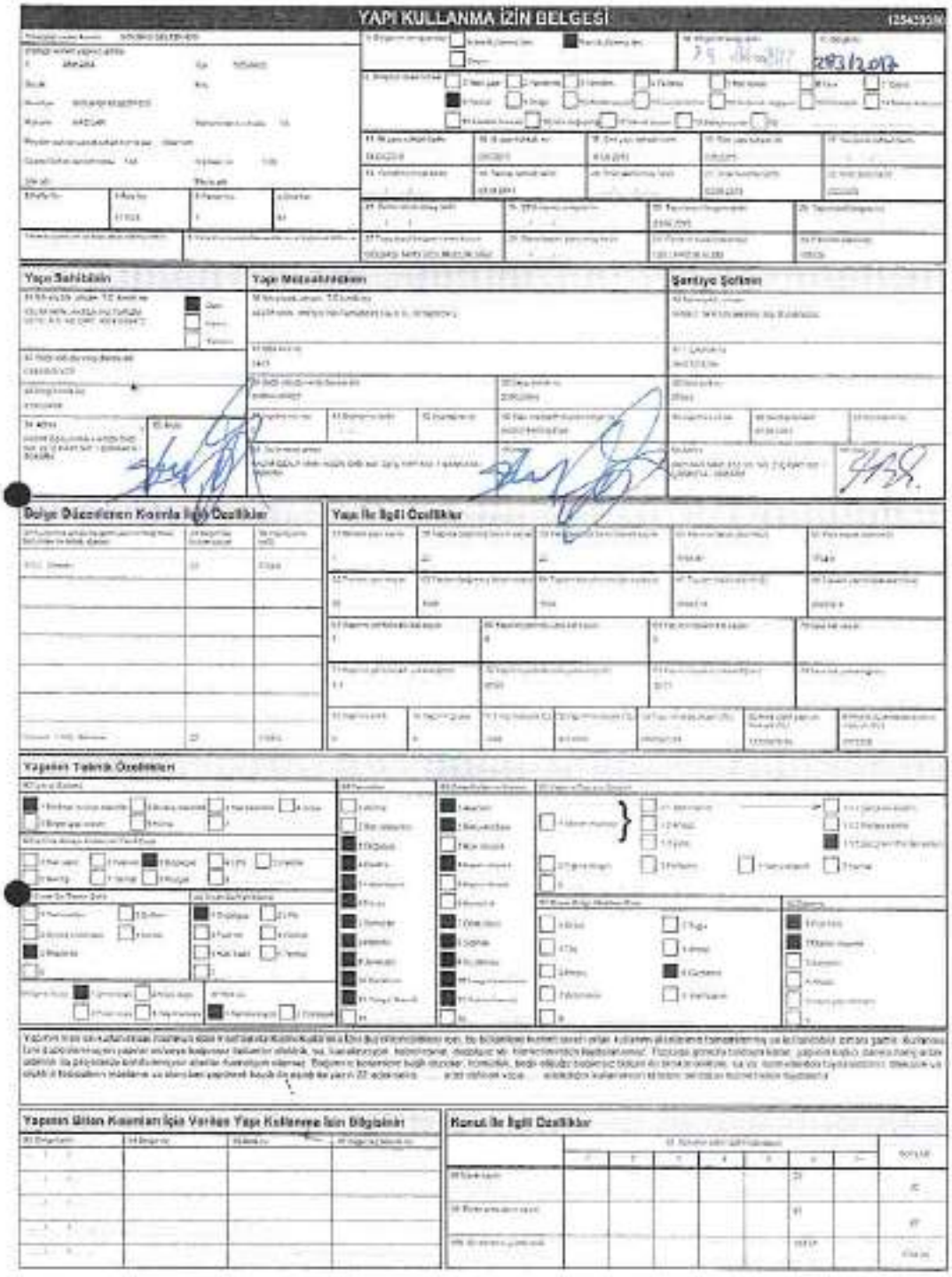
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilim Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Kaçak İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bölge Düzeltilmesi Konusu İlgili Özellikler

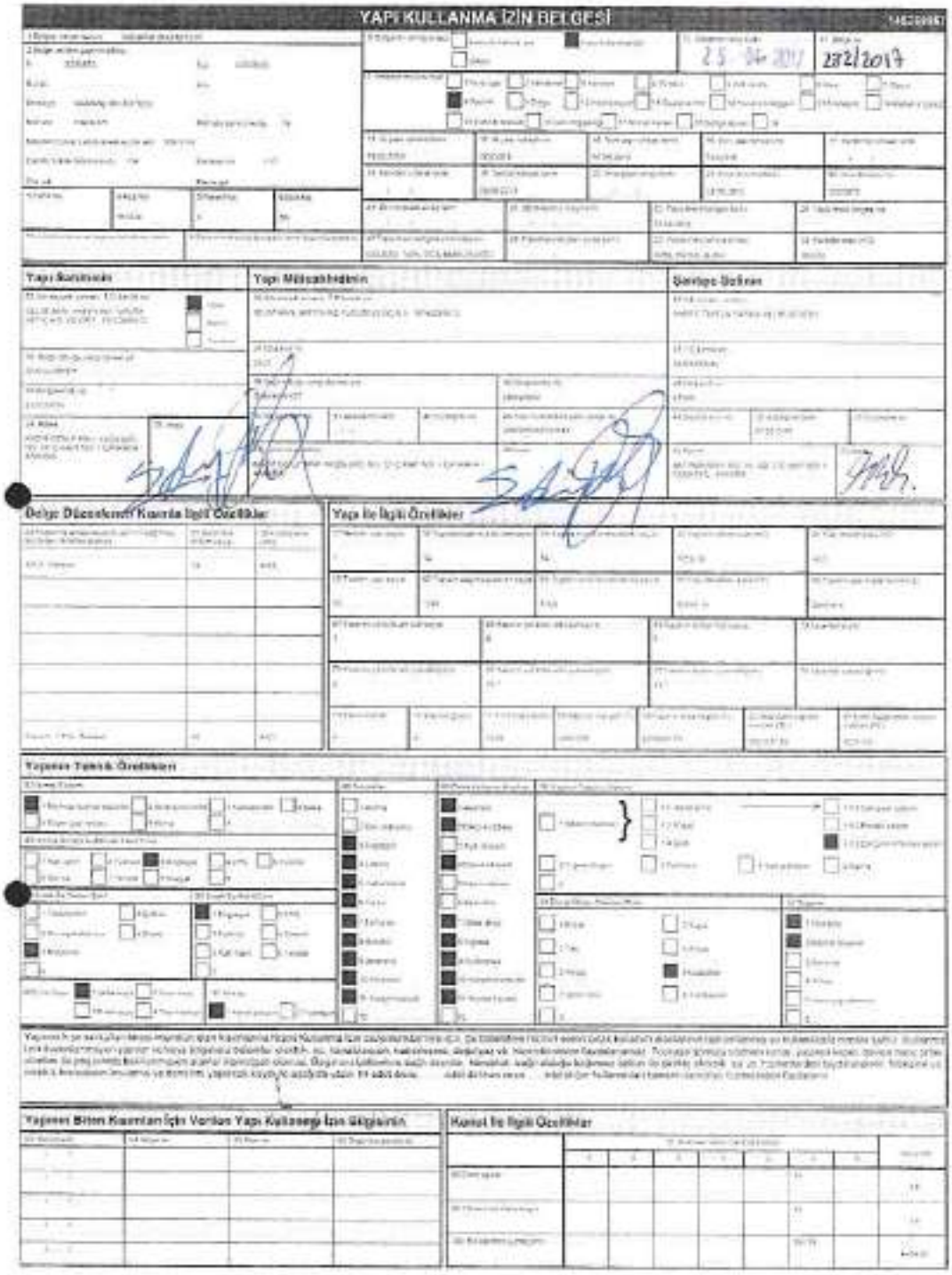
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitirilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevgi Cd. No:[illegible] ANKARA
Tel:0312 467 08 01 Fax:0312 467 08 04
www.netgd.com.tr e-posta:[illegible]@netgd.com.tr
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0831054220500018
Maltepe Vergi Dairesi [illegible]



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Değiç Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut ile İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

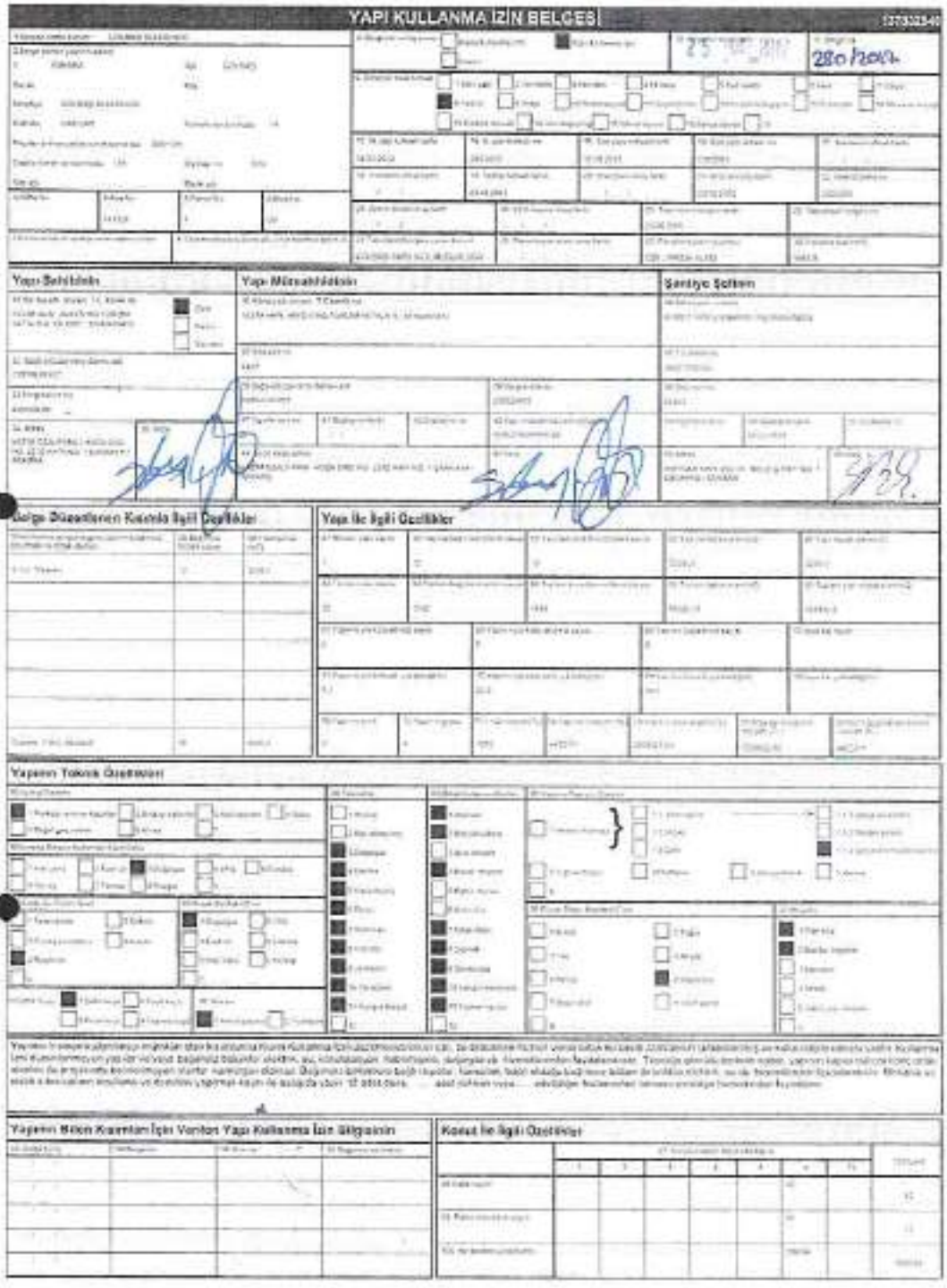
Bekçi Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanıyo Şefinin

Belge Düzenlenen Konuta İlgili Özellikler

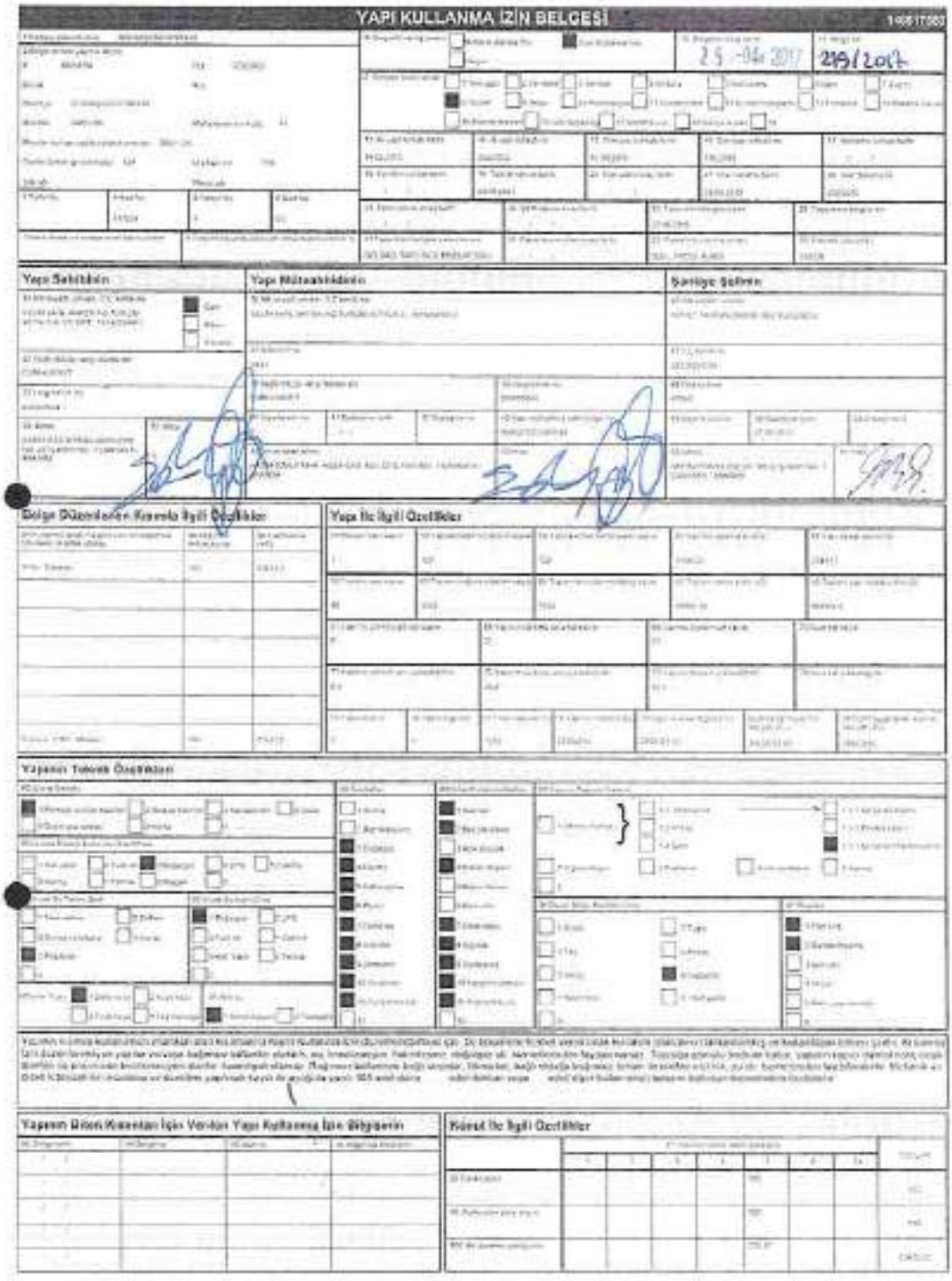
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut ile İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

25-04-2017

219/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuyla İlgili Özellikler

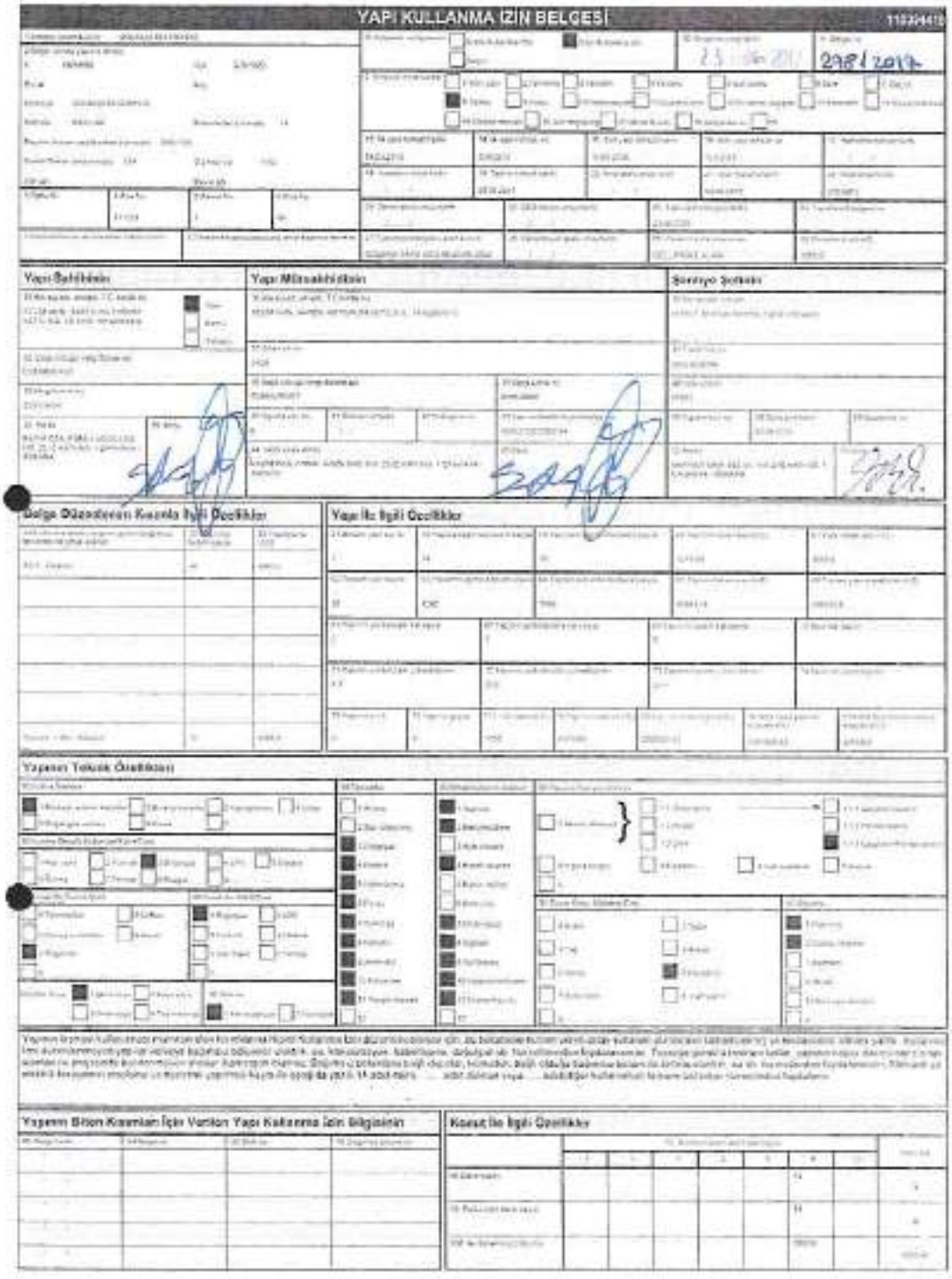
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ekteki Koşullara İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kürsü İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mahmutbey Vergi Dairesi 631 054 9363



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

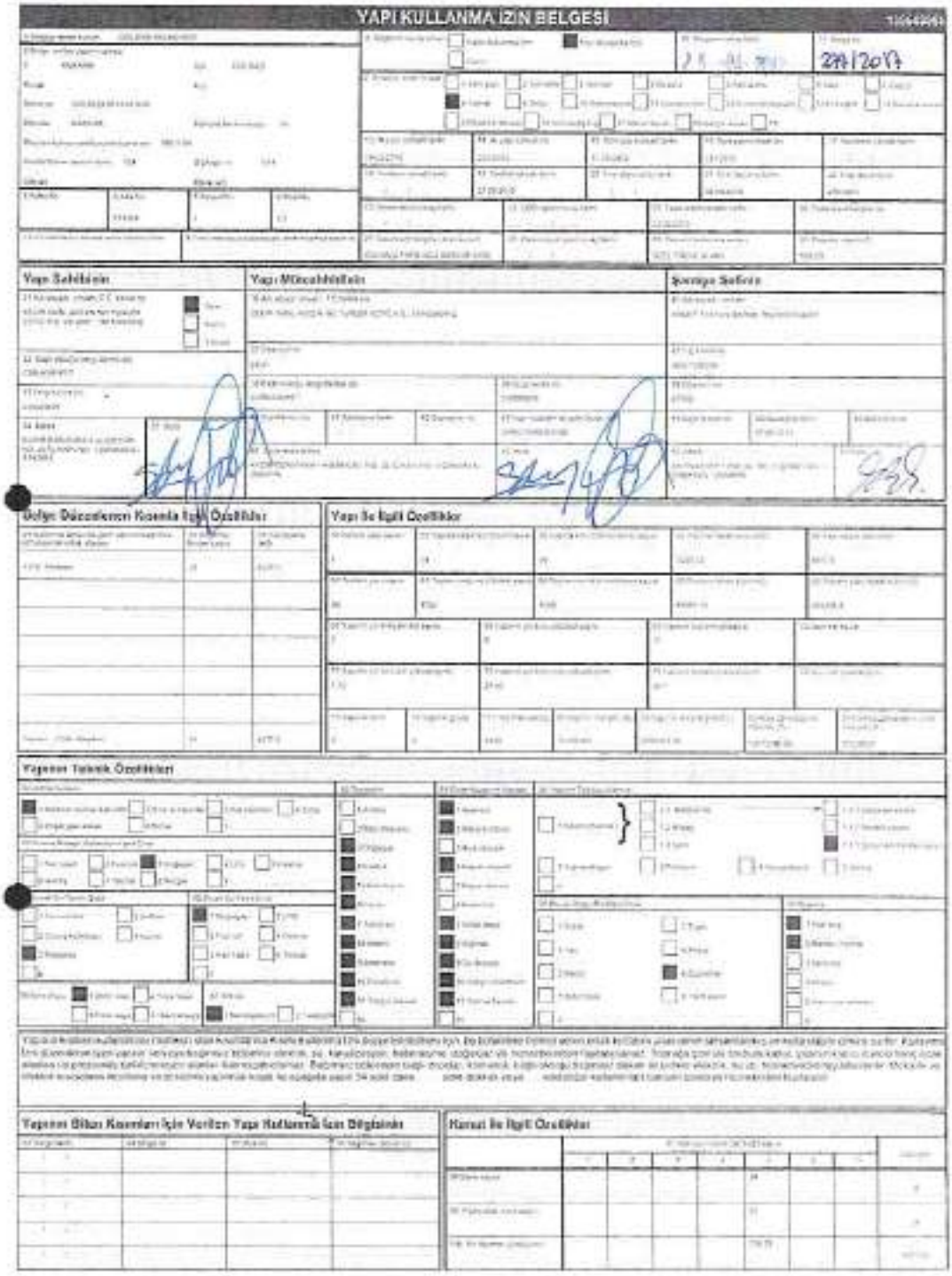
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitlerin

İşyerinin Sınıfının

Ölçüye Dâhil Olmayan Konularla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitiş Kısımları İçin Verilen Yapı Ruhsatına İlişkin Bilgilerin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şube Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:(0312 467 88 51 - (0312 437 87 26
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0535040319000319
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5389

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartman
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11.768,00
Ada, Parseli	: 1113281/1
Adresi	: Hacılar Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Golbasi/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı	: Selim Akın Akfen İnş.Tur.ve Tic.A.Ş. ve Ort. İnönü Loh A1 Blok
Adresi	: Golbasi/ANKARA

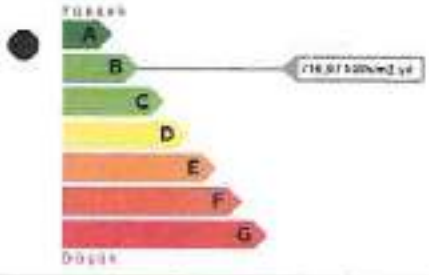
Müşterek Tesisatların Sahibi (yoksa boşa)

Adı Soyadı	:
Adresi	:

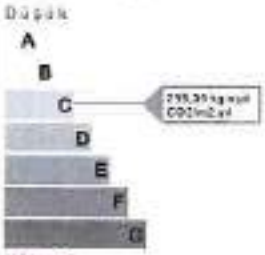
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,07	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
SICAK SU	ık Su Sistemi, Sıcak Su Sistc	189.111,56	189.111,56	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	Lama Sistemi, Soğutma Sist	422.807,41	997.825,49	55,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	luoresan, Kompakt fluoresa	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 5142E1330ACA7
Veriliş Tarihi	: 25.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: AHMED ŞAVKI UNSAL
Firması	: HASAN Erdoğan
Oda Sicil No:u	: MMO-41-0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA
Mallepa Vergi Dairesi 631 054 9389

SAHA GÖRÜNTÜLERİ





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Cb. Sema Sk. No:10/1 Kavaklıdere/ANKARA
Tel:0312 467 80 56 Fax:0312 467 80 56
www.netgyo.com.tr Sermaye:14.600.000,00 TL
Tic.Sic.No:285095 Mersis No:0531058010900019
Maltepe Vergi Dairesi 681 006 9369





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:(312 467 06 54) Fax:(312 467 65 54)
www.netgyd.com.tr Sermaye: 15.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230608 Mersis No:0531094033900019
Maltepe Vergi Dairesi 633 054 9369














NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Mh. Sınır Sk. No:6 Yenimahalle/ANKARA
Tel: (0312) 467 50 63 Pbx (0312) 472 47 47 (7) 34
www.netgk.com.tr Sermaye: 14.200.000,00 TL
Tic.Sic.No:238020 Mersis No:0531014320000849
Maltepe Vergi Dairesi 021 864 9380









NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eeniyat Mh. Sinar Sk. No:4/11 Çankaya/ANKARA
Tel:(0312) 467 30 61 Faks:(0312) 467 30 58
www.netgd.com.tr Ticaret Sic.No:54.000.000.30 TL
Tic.Sic.No:250196 Mersis No:0531043030000319
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 9389



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetler Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Rüçi ARIKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.09.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdoniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26039108440 - Lisans No: 401618)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 401432)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020 Belge No: 2019-01.3300

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 30602721448 - Lisans No: 401343)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Cd. No:15/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 56 56 Fax:0312 467 60 56
www.netgd.com.tr Kayıtlı Sermaye: 10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:253630 Vergi No: 6031954031910019
Mutenpe Vergi Dairesi 604 054 8389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1288

Ekim, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1283
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların **"Üst Hakkı"** değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış Beş (65) sayfadan oluşmaktadır ve eklerliyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 12

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 12

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 23
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 24
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24
5.1 Pazar Yaklaşımı 26
5.2 Maliyet Yaklaşımı 29
5.3 Gelir Yaklaşımı 32
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 38
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 39
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 39
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi 39
6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39
6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39
6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 39
6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 39
6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 39
6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40
6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
7. SONUÇ 40
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 40
7.2 Nihai Değer Takdiri 41
8. UYGUNLUK BEYANI 42
9. RAPOR EKLERİ 42

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1288 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Üniversiteler Mahallesi, Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parsel Çankaya/ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel kız öğrenci yurdu, 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent" alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**330.980.000,00 TL**
29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**162.670.000,00 TL**
Toplam Piyasa Değeri	**493.650.000,00 TL** **(Dört Yüz Doksan Üç Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**576.113.000,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1288 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak girişimler, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi	:	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı	:	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi	:	569.742.750,00 TL
Telefon	:	0312 408 10 00
E-Posta	:	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Hacettepe Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı yolu üzerinde ilerlenirken sol koldan Bilkent Bulvarına sapılır. Sağ tarafta kalan Bilkent Şehir Hastanesini geçtikten sonra göbekten sola Hacettepe Beytepe Kampüsü Yoluna dönülür. Yaklaşık 1.3 km ilerlendikten sonra Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu sol tarafta konumludur. 29094 Ada 10 parsel ise yanında bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.





Koordinat: E:39.8812 B:32.7520

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11222
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 67.985,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 87955368
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11223
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 10 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 119.567,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 87955369
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

3.3 **Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 (Müşterek)
İpotek: TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 135.000.000,00-TL bedel ile %4.90 değişken faiz ile 1.derece F.B.K müddetli 04.02.2015 tarih ve 7336 yevmiye numarası ile ipotek kaydı bulunmaktadır(Müşterek)

3.4 **Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 **Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent"alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.

İmar planında herhangi bir iptal bulunmayıp parselasyon planlarının iptaline ilişkin resmi imar durum belgesi rapor ekinde verilmiştir. Değer takdiri TAKBİS üzerinde belirtilen alanlar dikkate alınarak yapılmıştır.

**29094 Ada 10 Parsel üst ölçekli planı hakkında bilgi almak istenilmiş olup müşterinin Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü'ne dilekçe verilmesi gerektiği bilgisi alınmıştır.*

3.6 **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu üst hakkı Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

29094 Ada 9 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

29094 Ada 10 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

***Üst hakkı Madde 726**- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.*

***Madde 826**- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.*

***Madde 827-** Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.*

***Madde 828-** Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.*

***Madde 829-** Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.*

***Madde 830-** Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.*

3.8 **Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 21.02.2013 tarih onaylı

29094 Ada 9 Parsel için;

Yapı Ruhsatı: 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

29094 Ada 9 ve 10 Parsel için;

Yeniden Yapı Ruhsatı: 13.11.2013 tarih ve 12 ve 13 numara ile verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca 1. Madde a fıkrası uyarınca "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler" yapı denetimi kanunu kapsamı dışında tutulmuştur.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde öğrenci yurdu olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır. 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan yapıların enerji kimlik belgelerine ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

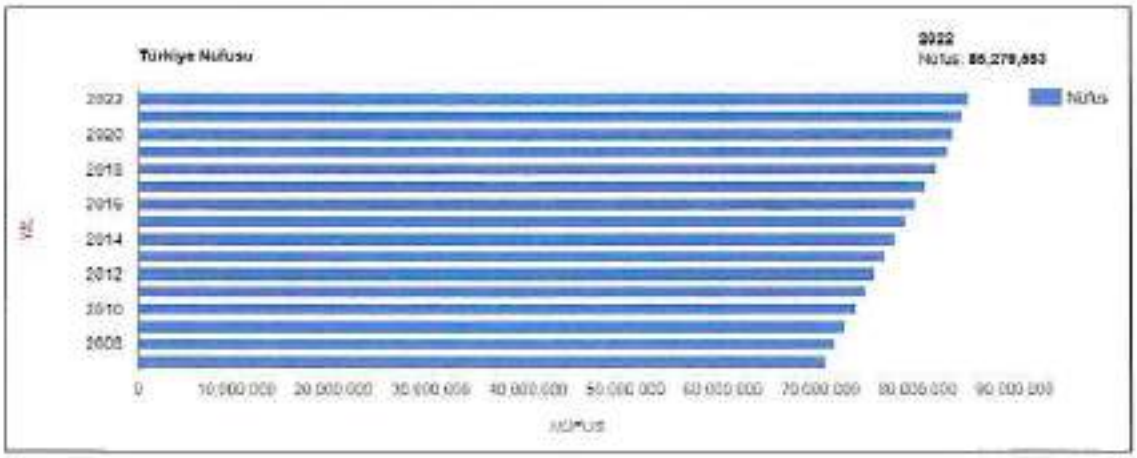


Çankaya, Ankara'nın bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

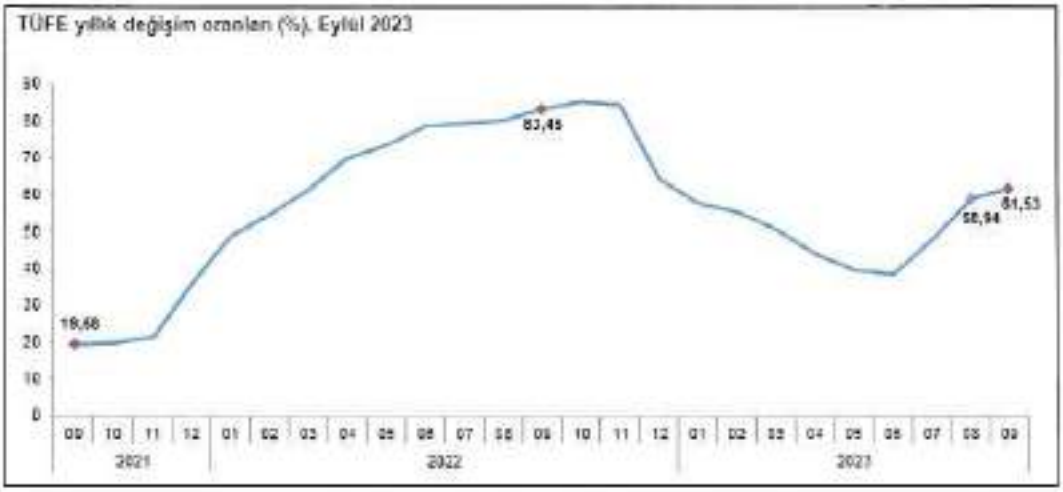
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



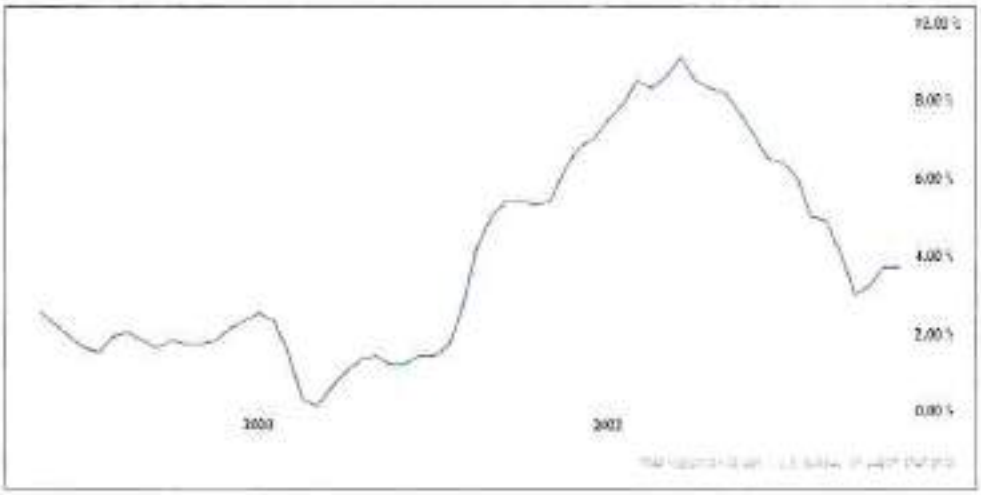
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kışı oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



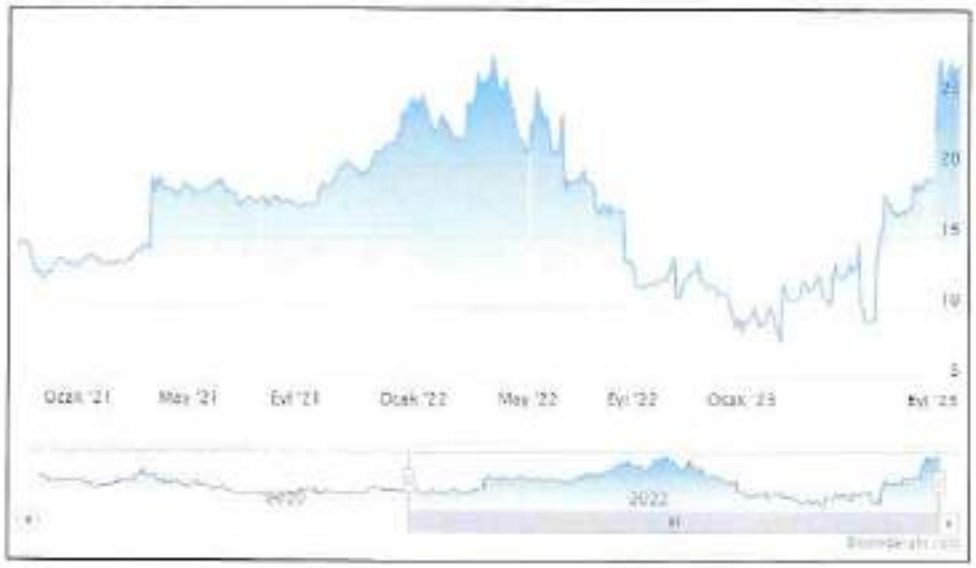
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

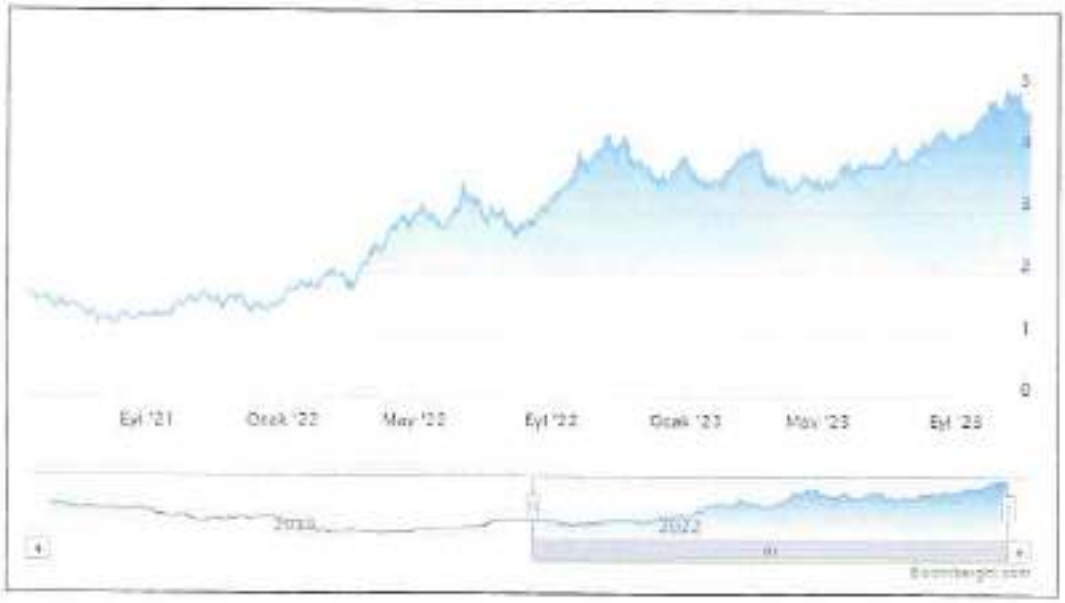


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

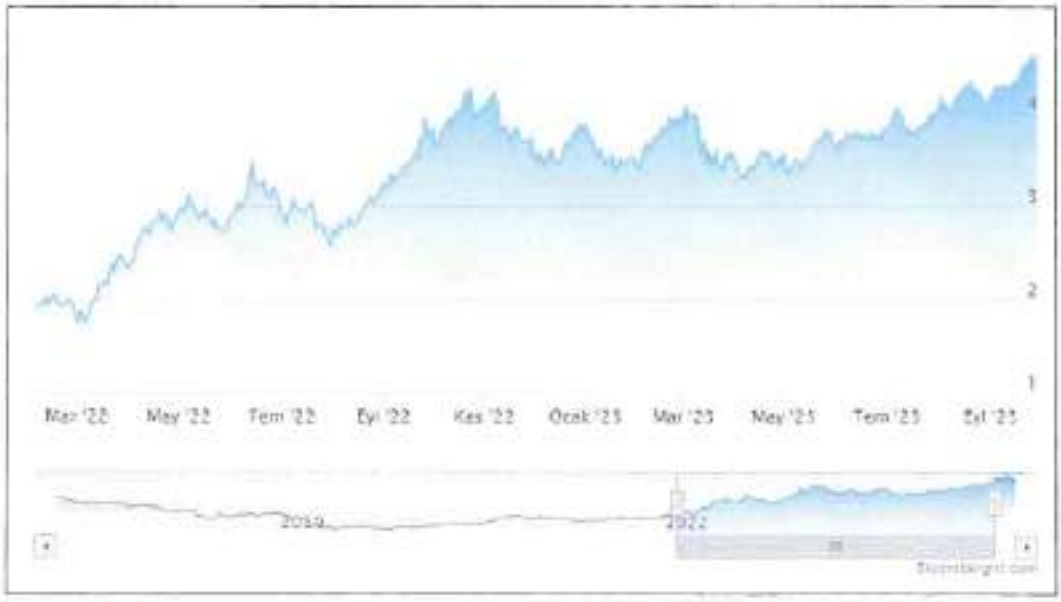
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

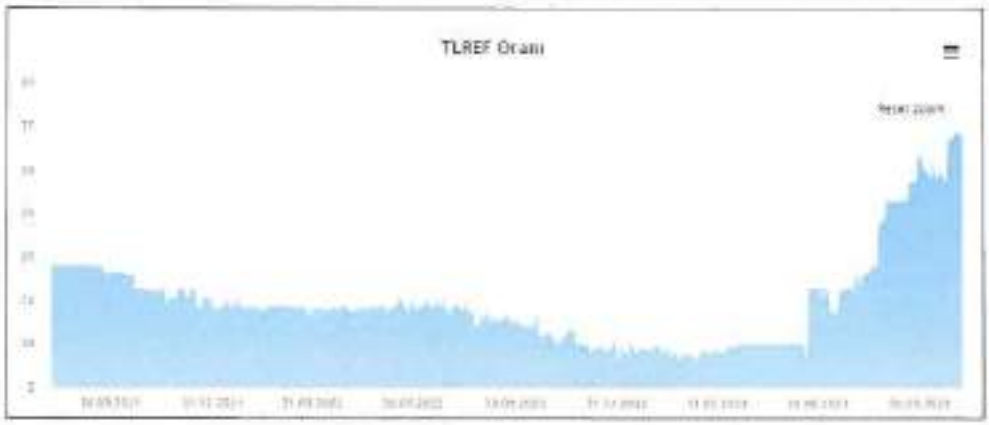


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

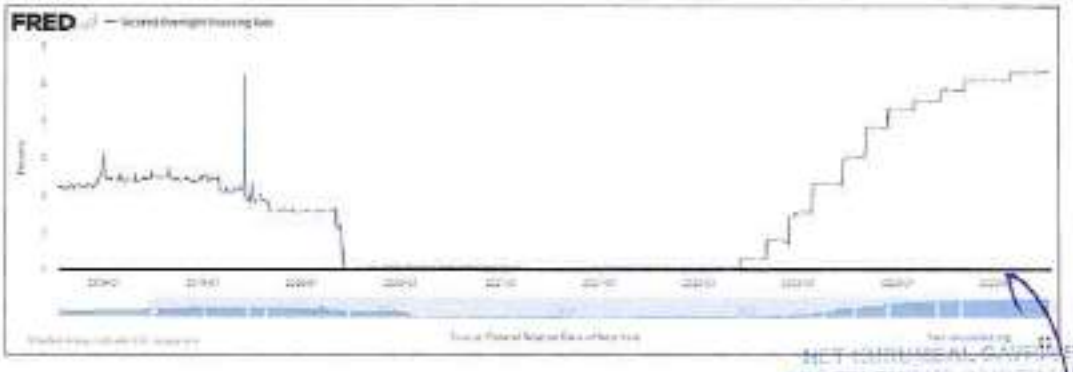


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

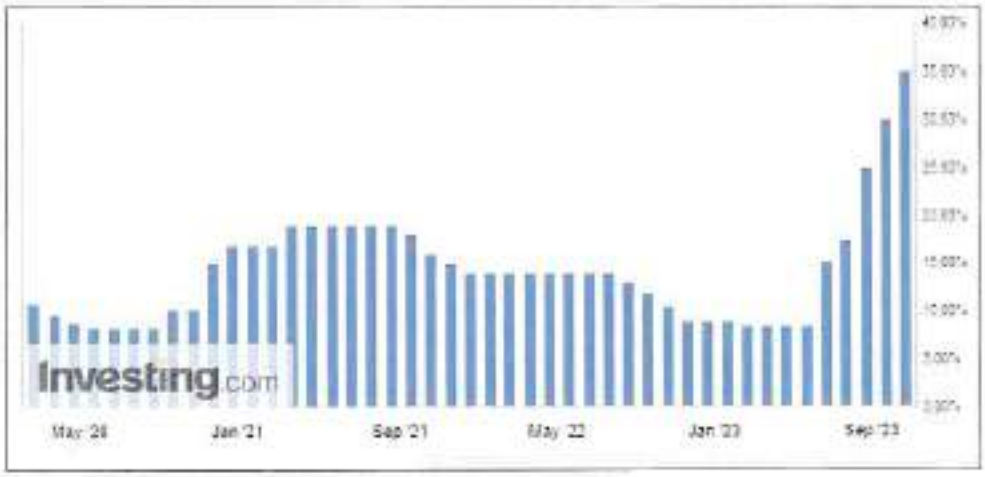


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.

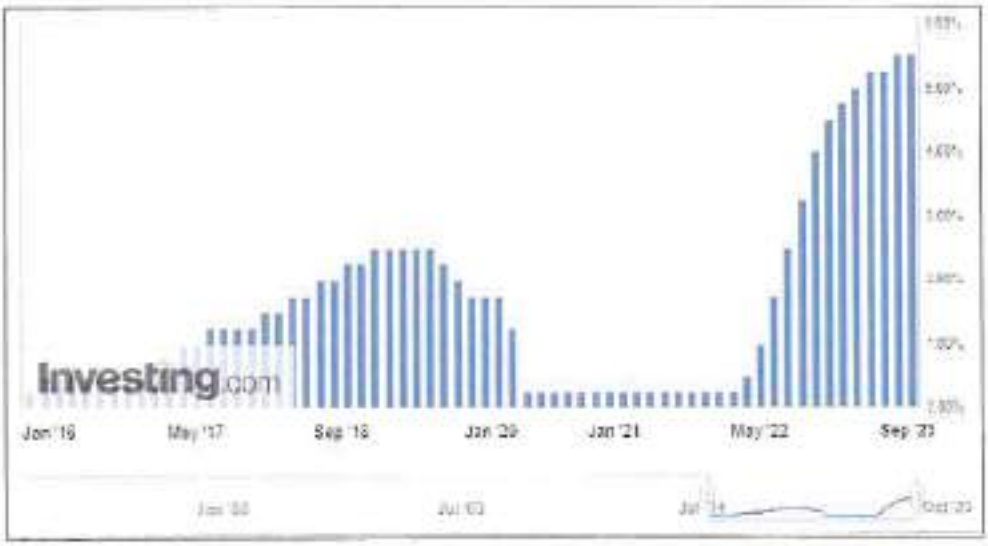


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



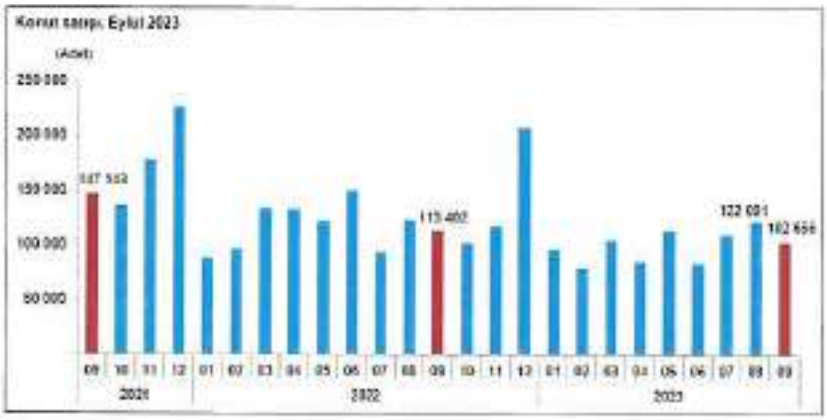
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

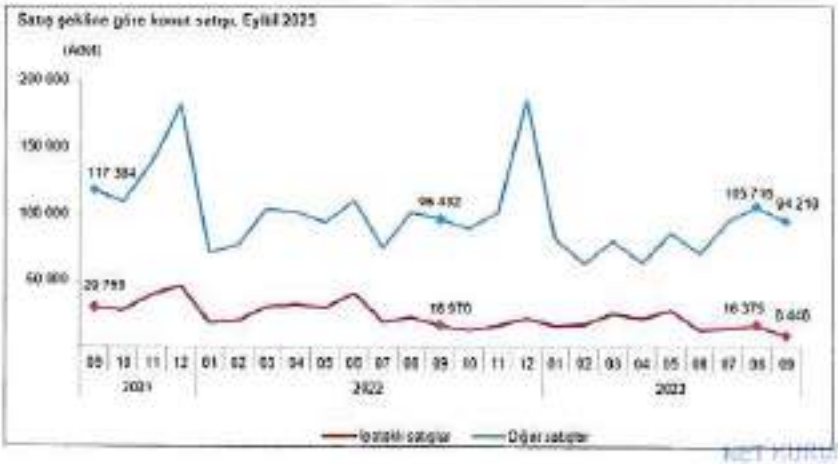
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

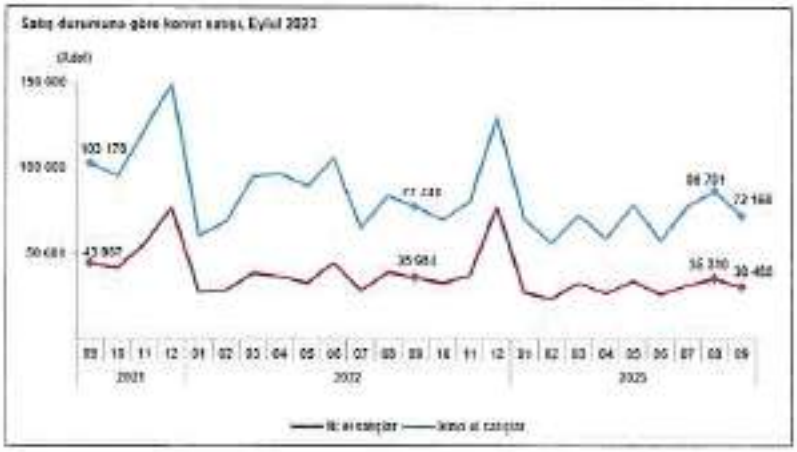
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 400	35 054	-13,2	260 597	312 518	-12,0
İkinci el satış	72 256	77 448	-6,9	621 477	745 075	-16,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

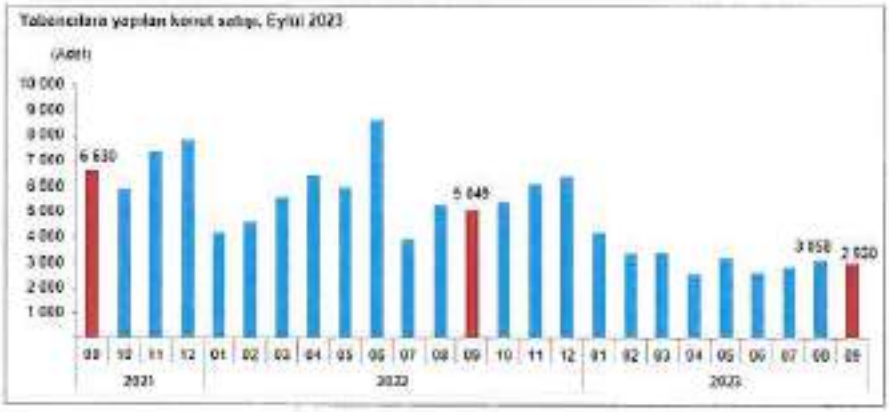


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

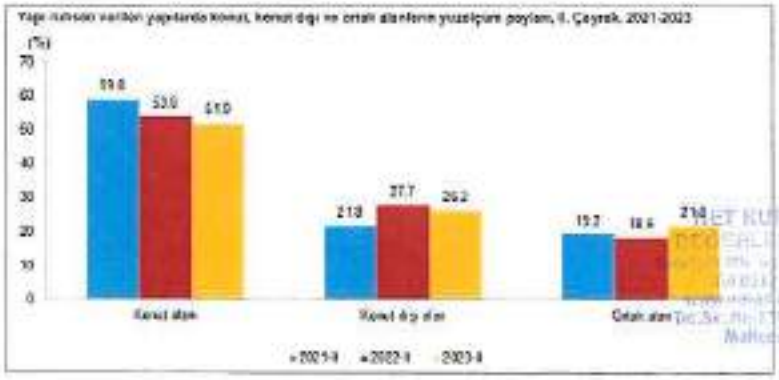
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)



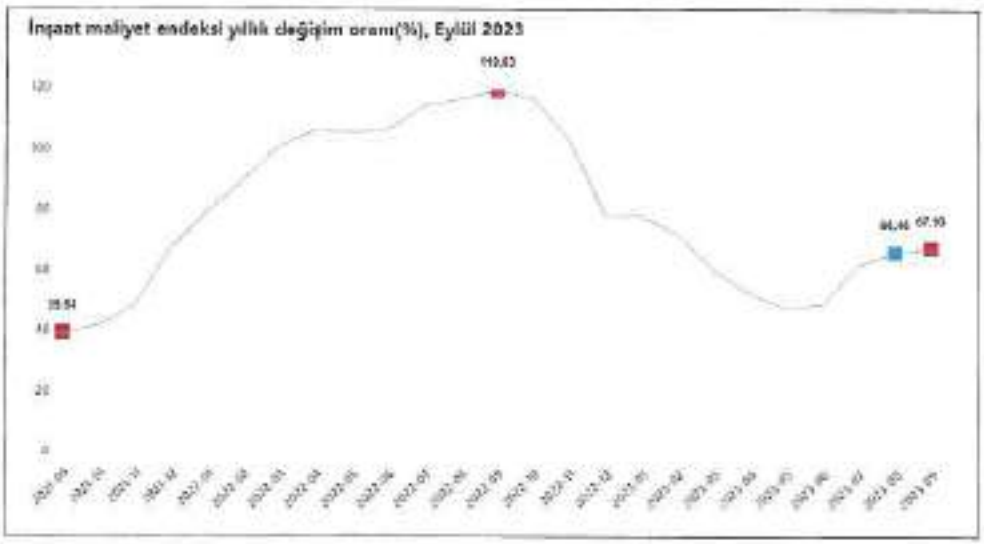
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	734 544	30,5	155 328 137	34,6
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 601	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 439	30,3	149 689	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 995	19,7	242 526	23,9	51 860 668	30,0
2022		127 745	-7,8	695 249	-4,0	145 675 758	-3,6
	I	26 133	-22,2	120 311	-26,0	27 370 845	-20,3
	II	29 066	-4,8	143 769	-8,5	30 713 782	-3,4
	III	28 280	-7,1	146 299	-2,0	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 071 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 010 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 748	31,5	38 572 869	25,6

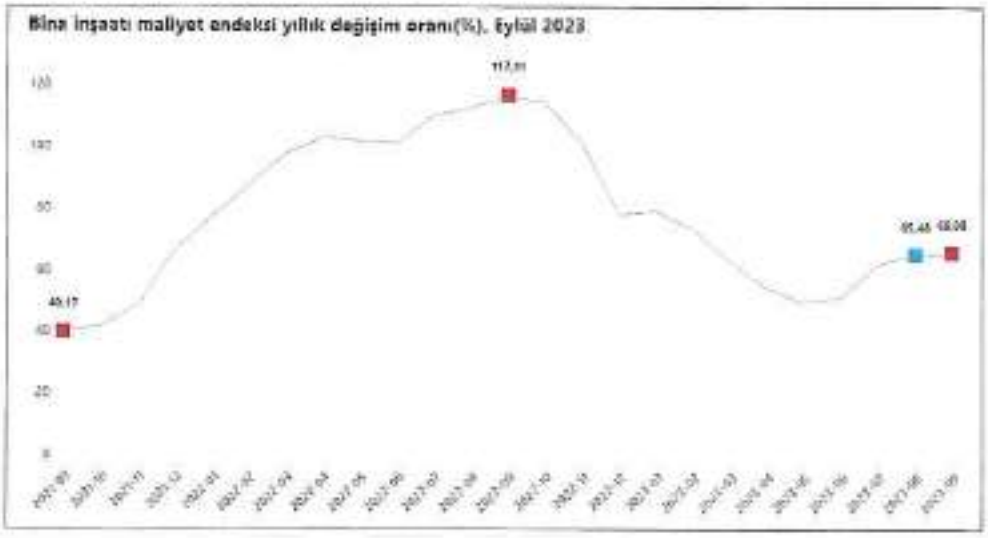
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

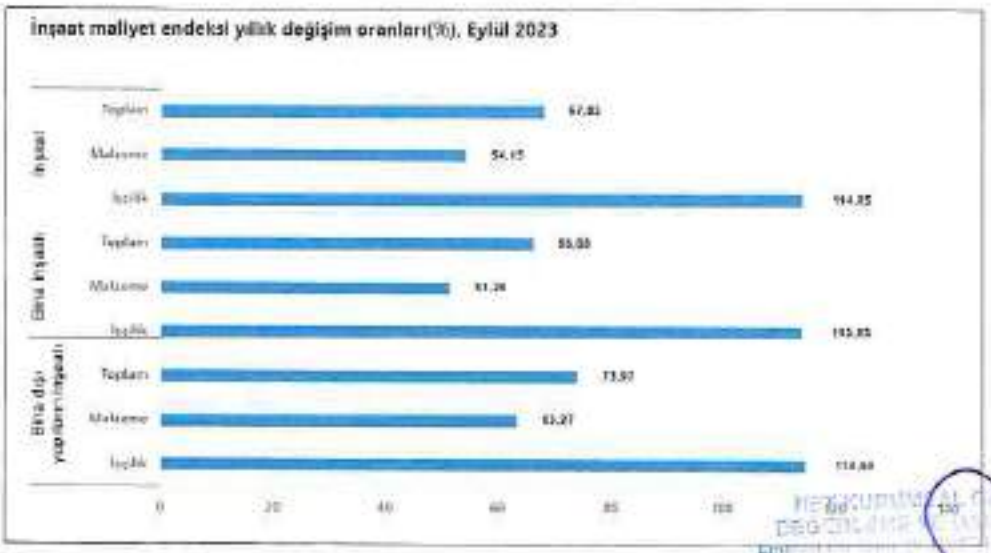


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUİK)





4.3 **Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 **Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazlar 29094 Ada 9 Parsel 67.985,00 m² yüzölçümüne sahip olup 29094 Ada 10 Parsel 119.567,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller Hacettepe Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumludur. Parseller geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan kısımda peyzaj alanları mevcuttur.

29094 Ada 9 Parsel üzerindeki taşınmaz A ve B bloklardan oluşan kız öğrenci yurdu olarak kullanılan gayrimenkuldür.

A ve B blok projesine göre zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 26.600 m² kullanım alanlıdır. Zemin katında; resepsiyon, sığınak, sığınak wc, mutfak, güvenlik odası, lobi oturma alanı, yönetim odası, teknik oda, mescit, doktor odası, bay ve bayan wc, engelli wc, soyunma odası, çamaşırhane, ütü odası, storage ve ortak alan, normal katların her birinde 52 adet öğrenci odası, dinlenme alanı, kat ofisi, elektrik odası ve çamaşırhane bulunmaktadır. Bloklarda 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binasında öğrenci odaları tip şeklinde tasarlanmıştır. Toplamda 2 tip şekilde planlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17.4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı döşemedir. Normal katlar seramik döşeme zemin, duvarlar alçı üzerine sıva boyalıdır. Odaların giriş kısmı, teras ve banyo kısımları seramik döşeme zemin olup bir kısmı parke kaplamadır. Pencerelerin pvc doğrama, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde zemin katlarda ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, A blok zemin kat resepsiyon, yemekhane, dinlenme alanı, kütüphane, öğrenci işleri, çizim odası, müdür odası, müdür yardımcısı odası, çay ocağı, wc ve mutfak olarak kullanılmaktadır. Ayrıca blokta sadece dışarıdan girişi bulunan kırtasiye, kuaför ve konferans salonu alanı bulunmaktadır.

B blok zemin katta da ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, resepsiyon, spor salonu, çizim odası, memur ve öğrenci işleri odası, etüt odası, çay ocağı, wc, dinlenme alanı, yemekhane ve mutfak bulunduğu gözlemlenmiştir.

29094 Ada 10 Parselin alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmıştır. Yapılan incelemede parsel üzerinde atık merkezi adı altında yapı olduğu gözlemlenmiştir fakat müşteri bilgisi dahilinde değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

4.5 **Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlardan 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan yurt içerisinde projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu imalatlar basit nitelikli imalatlardır. Bu imalatlar taşınmazın hacminde büyümeye sebebiyet vermemektedir. 29094 Ada 10 Parsel alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmış olup üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

4.6 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel öğrenci yurdu olarak kullanılmakta olup 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibarıyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ertuğrul Gazi Bulvarına yakın konumlu, Ticari Alan, E:1.10, 16 Kat yapılaşma şartlarına ve 4.379 m² yüzölçümüne sahip 140 m²lik kısmı hisseli olarak 2.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0554 112 30 14

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hacettepe Teknokent'e yakın konumlu, Konut Alan, E:2.00, 30 Kat yapılaşma şartlarına ve 9.401,00 m² yüzölçümüne sahip 262 m²lik kısmı hisseli olarak 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgili kişiye sistem üzerinden yalnızca mesaj atılmaktadır.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:0.40, Hmaks: 6.50 yapılaşma şartlarına ve 840 m² yüzölçümüne sahip arsa 25.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0530 643 09 09

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:1.00, Kat adedi: 2 kat yapılaşma şartlarına ve 720 m² yüzölçümüne sahip arsa 27.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0542 447 98 98

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m²)	140,00m²		262,00m²		840,00m²		720,00m²	
Satış fiyatı	2.800.000 TL		8.500.000 TL		25.000.000 TL		27.000.000 TL	
m² birim fiyatı	20.000 TL		32.443 TL		29.762 TL		37.500 TL	
Pazarlık	3%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	25%	-	30%	-	20%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.400 TL		4.866 TL		5.952 TL		5.625 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.211TL/m²							

Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topoğrafya durumu vb. özellikler dikkate alınarak 29094 Ada 10 parsel "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapılaşma izni olmaması sebebiyle yukarıda bulunan ortalama birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 2.600 TL/m² değer uygun görülmüştür.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent", 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" imarlıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendileri ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmaların yakın çevresinde genellikle özel orman alanları ve ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır. Hacettepe Üniversitesi yerleşkesinin batı kısmında yoğunluklu konut ve ticari imarlı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu duruma istinaden 29094 Ada 9 Parsel için söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut ve ticari imarlı arsalar emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

29094 Ada 10 Parsel için ise *"Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapı izni olmaması sebebiyle 29094 Ada 9 Parselden yola çıkılarak ortalama birim fiyatının %50 oranında indirgenmesi uygun görülmüştür.*

29094 Ada 9 Parsel için arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 5.000 TL ile 6.000 TL/m² arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa birim değeri aşağıdaki gibidir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	5.200,00 ₺	353.522.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	2.600,00 ₺	310.874.200,00 ₺
TOPLAM			**664.396.200,00 ₺**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **664.396.000,00- TL** olarak tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri doğrultusunda söz konusu parseller için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan ve mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlerine göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

29094 ADA 9 PARSEL YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
A BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.680.000,00 ₺
TOPLAM				**436.000.000,00 ₺**

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 353.525.000,00 TL

Yapı Değeri : 436.000.000,00 TL

TOPLAM : 789.522.000,00 TL

* Sonuç olarak 29094 Ada 9 Parsel maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **789.522.000,00 TL** değer tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu ise aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 9 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m^2)	₺5.200,00
Arazi Yüzölçümü (m^2)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺353.522.000
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m^2)	₺2.720,92
Arazi Yüzölçümü (m^2)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	**₺184.981.692,16**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 10 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m²)	₺2.600,00
Arazi Yüzölçümü (m²)	119.567
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺310.874.200
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m²)	₺1.360,46
Arazi Yüzölçümü (m²)	119.567
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	**₺162.666.073,30**

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yöntemi ile irtifak hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yönteminе göre piyasa değeri;

29094 ADA 9 PARSEL	
TAŞINMAZ	**DEĞER**
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	184.981.692,16 ₺
YAPI DEĞERİ	436.000.000,00 ₺
TOPLAM	**620.981.692,16 ₺**

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	**DEĞER**
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	162.666.073,30 ₺

GENEL TOPLAM	**₺783.647.765,46**

Değerlemeye konu taşınmazların irtifak hakkı değeri yaklaşık toplam **783.648.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

A Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmazların ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m²)		Sigorta Değeri
26.600 m²	x	12.450,00 TL/m²	=	331.170.000,00 TL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerleme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

→ <u>Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:</u>

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

<u>Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler</u>

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,

b. Değerlenen varlığın türü,

c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,

d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,

e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,

f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibariyle %25,52 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %25,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %29 olarak belirlenmiştir.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle her 10 yılda indirgeme oranı 2 baz puan indirgenerek hesaplama yapılmıştır. Bu doğrultuda 2023-2033 yılları %29, 2034-2043 yılları %27, 2044 yılı ve takip eden yıllarda ise %25 oranları kabul edilmiştir. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde DCF tablosunda tek bir indirgeme oranı kullanmak adına benzer net bugünkü değeri sağlayan %27 indirgeme oranı kullanılmış olup her sene için aynı kalacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz ilgili kira sözleşmesi ile Hacettepe Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu (Kurum) tarafından öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2023 yılı 3 aylık kira bedeli KDV hariç 4.282.016,40 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2023 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2024 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2024 yılında %65 olarak, 2025 yılında %56, 2026 yılında %35, 2027 yılında %28, 2028 yılında %20, 2029 yılında %15, 2030 yılında %13, 2031 yılında %12 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2023 yılı için 233.436,99 TL olarak belirlenmiş olup bu yıl için 3 aylık kısmı projeksiyona eklenmiştir. 2023 3 aylık bina sigorta bedeli yıllık bedel KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında değerleme ayı hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	0.25	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Periyot Period	3 Ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Talak Hanım Sayısı	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Talak Geliri (TL)	64.98,85	61.040,24	61.422,78	62.159,25	62.826,16	63.164,59	63.880,74	64.372,61	64.857,55	65.430,18	66.008,17	66.592,00	67.206,82	68.252,65
Talak Yurt Dışı Gelir (TL)	64.282.000,43	626.263.308,24	644.087.640,85	659.510.315,25	676.163.441,80	691.426.183,68	706.330.153,89	722.330.441,83	738.056.527,98	747.050.733,90	763.938.934,63	781.973.237,58	801.989.381,16	822.207.963,31
Toplam Gelir	64.282.000,43	626.263.308,24	644.087.640,85	659.510.315,25	676.163.441,80	691.426.183,68	706.330.153,89	722.330.441,83	738.056.527,98	747.050.733,90	763.938.934,63	781.973.237,58	801.989.381,16	822.207.963,31
İşletme Gideri	642.819,26	6.261.633,08	6.440.876,41	6.595.103,15	6.761.634,41	6.914.181,82	7.063.301,52	7.185.004,82	7.316.565,17	7.470.207,24	7.639.189,05	7.819.722,17	8.015.893,61	8.240.079,65
Ürün Maliyeti Gideri	80,00	40,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Sosyal Sigorta Gideri	6.561.159,25	6.393.137,36	6.609.866,61	6.811.570,30	7.038.197,85	7.245.957,42	7.432.851,84	7.619.122,67	7.813.486,17	8.013.893,06	8.218.118,39	8.430.084,31	8.752.930,56	8.955.731,87
Diğer Giderler	6.21.110,00	6.541.908,58	6.239.438,30	6.297.561,58	6.360.917,21	6.457.193,66	6.525.065,75	6.595.002,21	6.669.282,69	6.748.369,67	6.819.494,67	6.900.841,20	6.1.009.945,61	6.1.101.029,85
Toplam Giderler	6.121.869,51	6.809.090,95	6.1.292.183,43	6.1.761.044,92	6.2.161.049,50	6.2.617.250,90	6.3.003.848,11	6.3.431.128,50	6.3.989.360,01	6.4.232.283,07	6.4.693.254,21	6.5.269.987,57	65.782.731,00	66.418.831,01
Net Gelir Toplamı (TL)	64.359.436,51	627.452.217,58	642.825.459,43	657.814.370,33	674.661.260,89	688.802.872,67	6101.326.305,57	6695.199.331,04	6119.247.253,68	6503.484.450,83	6656.245.540,42	6170.767.595,07	6156.206.410,16	6219.788.117,30
İndirgeme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akış Discounted Cash Flow	63.918.160,61	693.615.919,86	626.593.857,99	628.228.694,87	628.446.024,08	626.870.709,29	629.119.981,71	631.855.950,49	635.808.161,36	636.691.050,66	638.589.153,68	632.761.149,26	631.144.785,93	69.740.647,05

Değerleme Yılı	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Periyot Period	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Yıllar Years	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Yatak Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yatak Geliri (TL)	69.160,44	630.168,09	613.288,58	612.528,10	613.906,19	615.435,87	617.193,82	619.618,54	621.188,58	623.452,74	626.810,35	630.871,48	682.047,35
Yıllık Yurt İçi Oda Geliri (TL)	6.248.870.845,71	6.276.249.636,74	6.305.633.769,80	6.340.063.488,59	6.377.803.466,28	6.419.361.848,15	6.465.491.651,42	6.516.695.733,08	6.573.532.263,72	6.636.620.812,29	6.706.649.362,13	6.784.388.503,36	6.870.662.358,71
Toplam Gelir	6.248.870.845,71	6.276.249.636,74	6.305.633.769,80	6.340.063.488,59	6.377.803.466,28	6.419.361.848,15	6.465.491.651,42	6.516.695.733,08	6.573.532.263,72	6.636.620.812,29	6.706.649.362,13	6.784.388.503,36	6.870.662.358,71
İşletme Gideri	62.488.709,46	62.761.468,53	63.056.357,69	63.400.634,84	63.779.036,67	64.193.618,48	64.654.916,51	65.166.957,10	65.735.222,64	66.366.200,13	67.066.491,02	67.843.885,03	68.706.623,59
Dat Hakkı Bedeli	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Bina Sigorta Bedeli	43.391.840,18	43.764.942,60	44.179.086,29	44.688.785,78	45.148.962,21	45.735.847,86	46.344.147,21	47.043.003,43	47.816.813,81	48.676.452,42	49.630.862,38	50.680.257,09	51.836.385,51
Diğer Giderler	41.244.356,23	41.361.269,19	41.533.368,84	41.701.817,42	41.880.917,30	42.096.809,24	42.327.458,26	42.588.476,97	42.887.661,32	43.168.104,86	43.582.245,51	44.021.962,51	44.553.311,79
Toplam Giderler	67.324.592,87	67.908.642,18	68.778.592,82	69.744.238,03	70.810.304,17	72.026.875,68	73.326.522,00	74.792.439,41	76.419.607,76	78.225.264,61	80.219.598,72	82.455.904,58	84.926.320,69
Net Gelir Toplamı (TL)	6.241.745.942,84	6.268.557.996,56	6.297.855.176,18	6.330.819.249,56	6.367.307.302,57	6.407.265.072,45	6.452.165.129,42	6.501.903.293,68	6.557.113.655,95	6.618.395.548,13	6.686.818.503,41	6.761.904.538,78	6.845.736.338,05
İndirgeme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	66.513.478,62	67.668.915,26	68.909.477,33	65.884.141,42	64.598.029,11	64.142.135,68	63.705.084,97	63.316.973,76	62.896.086,09	61.539.847,20	62.214.622,95	61.935.614,81	61.691.257,88

Değerleme Yılı	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Periyot Period	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Yıllar Years	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Yıllık Kapasite	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yıllık Gelir (TL)	₺35.572,56	₺30.452,54	₺43.828,05	₺46.660,13	₺54.081,65	₺59.941,83	₺66.535,00	₺73.854,32	₺82.098,30	₺93.595,91	₺108.005,46	₺122.116,06	₺135.488,83
Yıllık Yurt Kira Gelir (TL)	₺900.435.210,13	₺1.072.243.081,19	₺1.190.744.832,34	₺1.321.726.763,89	₺1.467.116.787,93	₺1.628.498.565,79	₺1.807.634.495,83	₺2.006.474.290,37	₺2.227.186.462,31	₺2.471.176.972,16	₺2.744.116.440,31	₺3.045.969.248,64	₺3.380.182.543,25
Toplam Gelir	₺900.435.210,13	₺1.072.243.081,19	₺1.190.744.832,34	₺1.321.726.763,89	₺1.467.116.787,93	₺1.628.498.565,79	₺1.807.634.495,83	₺2.006.474.290,37	₺2.227.186.462,31	₺2.471.176.972,16	₺2.744.116.440,31	₺3.045.969.248,64	₺3.380.182.543,25
İşletme Giderl	₺9.664.352,18	₺10.727.490,92	₺11.907.448,92	₺13.217.267,54	₺14.673.167,08	₺16.288.995,46	₺18.086.384,96	₺20.088.743,90	₺22.321.864,69	₺24.721.788,73	₺27.441.384,40	₺30.450.692,43	₺33.861.225,44
Üst Hakkı Bedeli	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00
Kira Sigorta Bedeli	₺13.171.665,69	₺14.630.326,91	₺16.228.561,88	₺18.013.703,79	₺19.995.211,32	₺22.194.685,57	₺24.636.103,10	₺27.346.973,23	₺30.354.140,56	₺33.694.696,56	₺37.399.936,09	₺41.513.269,06	₺46.129.990,50
Diğer Giderler	₺8.832.176,09	₺9.361.705,66	₺9.958.728,16	₺10.608.033,92	₺11.319.588,54	₺12.102.497,78	₺12.968.177,48	₺13.932.371,45	₺15.013.000,31	₺16.230.884,87	₺17.610.580,20	₺19.179.849,24	₺20.968.662,72
Toplam Giderler	₺31.667.993,96	₺34.719.479,49	₺38.094.739,96	₺41.839.005,25	₺46.087.967,94	₺50.626.178,81	₺55.691.038,20	₺61.368.188,57	₺67.689.005,60	₺74.646.370,16	₺82.451.900,70	₺91.143.810,74	₺100.959.878,66
Net Gelir Toplamı (TL)	₺868.767.216,20	₺1.037.523.601,70	₺1.152.650.093,38	₺1.279.887.757,64	₺1.421.028.819,99	₺1.573.872.386,98	₺1.751.943.457,63	₺1.945.106.101,80	₺2.159.497.457,71	₺2.396.530.602,00	₺2.661.664.539,61	₺2.954.825.437,90	₺3.279.222.664,59
İndirgeme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	₺6.478.633,98	₺7.760.306,77	₺8.598.525,11	₺9.887.222,90	₺10.963.848,87	₺11.954.359,60	₺13.459.132,92	₺14.970.092,55	₺16.583.518,99	₺18.490.075,13	₺20.564.038,69	₺22.838.178,00	₺25.330.870,60

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	23,50%	23,50%	23,50%
Risk Primi	3,00%	3,50%	4,00%
İndirgeme oranı	26,50%	27,00%	27,50%
Bugünkü Değer (TL)	₺342.609.591,30	₺330.975.888,22	₺320.017.926,69
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺342.610.000,00	₺330.980.000,00	₺320.020.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık **330.980.000,00** TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2023 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 1.427.338,80 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için üst hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak gelir analizi ile tespit edilen değeri esas kabul edilmiştir. **Pazar yaklaşımı ve maliyet analizi ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değer arasındaki farkın başlıca sebebi ise parselin kullanılmamış emsal hakkının bulunması ve parsel üzerinde yer alan yurdun KYK bünyesinde olmasıdır.**

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Hacettepe Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- Taşınmaz içerisinde yer alan tesislere öğrencilerin kolayca ulaşabilmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan bina "Öğrenci Yurdu" olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. 29094 Ada 10 Parsel üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

6.8 **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu 29094 Ada 94 Parsel numaralı taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup üst hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; üst hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda üst hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedelinin her yıl için 1.000 TL+KDV olduğu görülmektedir. Bu bedelin sözleşme başlangıcında peşin olarak ödendiği bilgisi alınmış olup bu sebeple DCF tablosuna yansıtılmamıştır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6.9 **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parselde yer alan taşınmazların **"Üst Hakkı"** değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

29094 ada 9 parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması ve üst hakkı olması sebebiyle piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. 29094 ada 10 parsel numaralı taşınmazın ise "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Nihai Olarak Takdir Edilen Yöntem ve Değerler		
Değerleme Yöntemi	**29094 ADA 9 PARSEL**	**29094 ADA 10 PARSEL**
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	₺330.980.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		₺162.670.000,00
Toplam	**₺493.650.000,00**	

Rakamla; **493.650.000,00 TL** ve Yazıyla **Dört Yüz Doksan Üç Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 576.113.000,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Dilan TOSUN Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Üst Hakkı Sözleşmesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

weblapu

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak
Taşınmaz Kimlik No:	87955368
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	114/11222
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	29094/9
AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parcel uzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair olay yerinde. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 59997(Şablon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Bi Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033909	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) wGofwx-f3-8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

webtapu

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Mallkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil Hak
Taşınmaz Kimlik No:	87955369
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	114/11223
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	29094/10
AT Yüzölçüm(m2):	119567.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930580028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7297	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) B6NdYThBfVm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.99-[29094/9]-912872
Konu : Üniversiteler Mah. 29094/9 ve 10 Parsel
(İmar Durum Bilgisi)

28.11.2023

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ
Hacettepe Teknokent Klinik Araş. Mer.
Sağ. AR_GE Dan. Pro. San. ve Tic. A.Ş.
Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Lodumu (Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 parsellerin, taşınmaz değerleme raporlarında kullanılmak üzere, imar durumu bilgilerinin verilmesi istenmiştir.

Parsellerin bulunduğu alana ait Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüs alanına ilişkin, Beytepe ilave Revizyon Nazım İmar Planı; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/12/1991 tarihli kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çankaya Belediye Meclisimizin 07/08/1998 tarih ve 269 sayılı kararı ve 3030 sayılı yasanın 6 A/b. maddesi uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.05.1999 tarih ve 06.BBB.08.05.İM.1.2/1759-6455/98(29)-2200 tarihli yazıları ile değiştirilerek onaylanmış,

Onaylı İmar Planına ilişkin hazırlanan 81183 no.lu Parselasyon planı Çankaya Belediye Encümeninin 25/10/2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanmış, Enerji Nakil hatları dolayısı yapılan düzeltmeler ise Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.

Sonrasında Bakanlar Kurulunun 11.01.2016 tarih ve 2016/8374 sayılı Olur'u ile onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1 No.lu Alan Sınırına ilişkin, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Bakanlık Makamınca 4691 sayılı Kanun Kapsamında 08.07.2008 tarihinde onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait Bakanlıkça 06.04.2009 tarihinde onaylanan 81183/1 no.lu parselasyon planı ile İmarın 29094 ada 9 ve 10 sayılı parseli 81183 no.lu parselasyon planı ile oluşan ve 27592 ada 4 sayılı parselden oluşturulmuştur.

Son onanlı imar planına göre 29094 ada 9 sayılı parselin imar kullanımı "Hacettepe Üniversitesi, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 1b No.lu Alan" olarak, yapılaşma koşulları ise E=0,40, Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir. İmarın 29094 ada 10 sayılı parselin imar kullanımı ise "H.Ü. Özel Orman Alanı", olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte imarın 29094 ada 10 sayılı parseli; 27/04/2001 tarihinde askı ilan ile ilan edilmek suretiyle kesinleşen 1997- 2001 yılları arasında ki 81 no.lu Orman Kadastro Komisyonunca yapılan sınırlandırma çalışmaları ile parselin tamamı "H.Ü.2" orman alanında kalmaktadır.

Ancak Ankara Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Belediyemiz aleyhine açılan ve Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2019/350 E. Sayılı dosyası ile görülen davada ilgi Mahkemenin 2019/350 E.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu :BSCN0BF3NL Pin Kodu :11792 Belge Teklp Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :31 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web sayfası:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Şeref Hakan Selvi
Unvanı: Tekniker
Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

2021/396 sayılı kararı ile Çankaya Belediye Encümeninin 25.10.2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanan 81183 no.lu parselasyon planı ile Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanan 81183 no.lu Ek parselasyon planının iptaline karar verilmiş, iptal kararı ile parsellerin geldisini oluşturan 27592 ada 4 sayılı parselin oluşturulduğu 81183 no.lu parselasyon planı iptal edilmiştir.

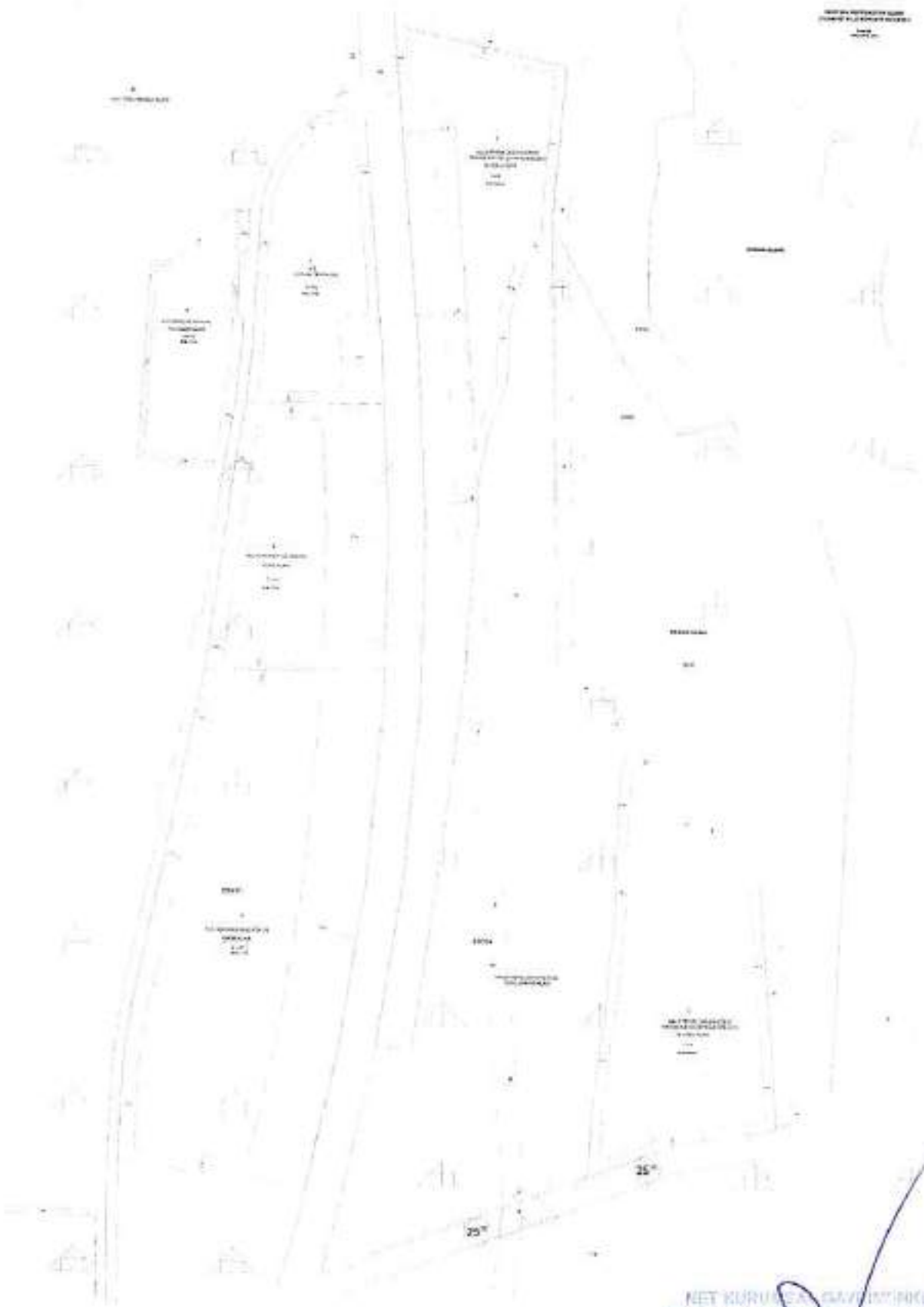
Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1- 81183-1 Nolu Plan Notları (1 sayfa)
2- Parsellerin İmar Durumlarında Gösterir Pafta Sureti (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Belge Doğrulama Kodu: BSCNBSFINL Pin Kodu :11792 Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Şeref Hakan Selvi
Unvan: Tekniker

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1
(28330/9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,31,32,34,41,43,44,51,52,53__27592/15,16,17,18__28342/1__29093/1__29094/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

PLAN NOTLARI:

1. ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI KARARIYLA SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARIYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZELTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
   ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ Geliştirme BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
   ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTesİTEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
2. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX=SERBEST EMSAL=0,40'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
3. YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
4. İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.
5. BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİH VE 8.09.0.AİŞ.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
7. PLAN KAPSAMINDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
9. PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
10. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
11. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ'NE (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
12. ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN B.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
13. ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE B.12.ÖGM.1.61.ÖDİ.30/2039 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNE UYULACAKTIR.
14. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/05/2006 TARİH VE 43-535 SAYILI YAZISI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMÜDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
17. İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A- Taraflar ve Konusu :

1)Hacettepe Üniversitesi 2013-496 numaralı kararı ile Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş.' ne tahsis edilmiş ve aşağıdaki şartlar çerçevesinde yapı yapmak hakkı tanınmıştır.

2) Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. "taşınmaz maliki", firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş. "üst hakkı sahibi" olarak anılmışlardır.

3) İşbu sözleşme, içeriği ve ekleri ile birlikte ayrılmaz bir bütün olup, tapu sicilline tescil ile geçerlilik kazanır.

4) Üst hakkı sahibi, 49 yıllık süre için taşınmaz malikine yıllık 1.000,00 TL (Bin Türklirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL (Kırkdokuzbin Türklirası) ödeyecektir. Ödeme tarihleri taraflar arasında yapılacak ek protokol ile belirlenecektir.

B- İçerik ve Kapsam :

1) Medeni Kanun 827.maddesinde belirtildiği şekilde işbu resmi senette yer alan özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alanlardan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları ile sözleşme eklerinde yer alan tüm kayıtlar, herkes için bağlayıcıdır.

2) Üst hakkının süresi ekli tahsis kararına uygun olarak 49 (kırkdokuz) yıldır. Bu sürelerin belirlenmesinde ekli tahsis kararı ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.

3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.

4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfesih sayılarak, tapudan taşınmaz maliki tarafından terkini istenir ve üst hakkı sona erer. Bu durumda yukarıda B-3 maddesinde düzenlendiği şekildo üst hakkı sahibi tarafından taşınmaz üzerinde yapılan tüm yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.

2) Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranır, sözleşmede yüklendiği edimlerini yerine getirmez, bu haktan doğan yetkilerin sınırını aşar ise taşınmaz maliki, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte sözleşmede belirtilen süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. İşbu sözleşme Medeni Kanun 826 vd. maddelerine göre tanzim edilerek, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmek üzere taraflarca tanzim edilerek, 15/05/2013 tarihinde imza altına alınmıştır.

Üst Hakkı Sahibi
Hacettepe Teknokent Eğitim ve
Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge
Danş. Proje San. Tic. A.Ş

Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

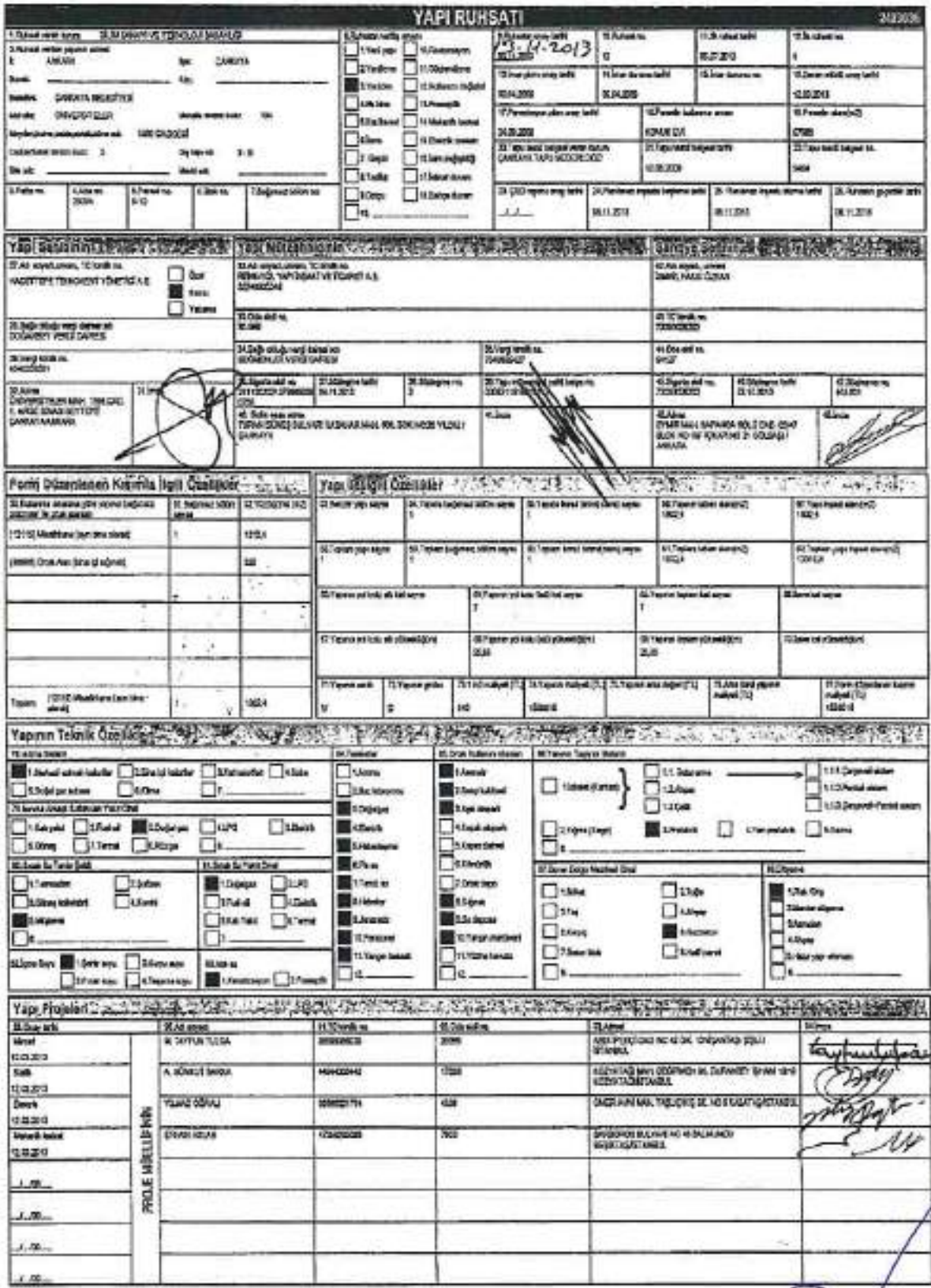
Taşınmaz Maliki
Hacettepe Üniversitesi
Teknoloji Geliştirme Bölgesi
Yönetici A.Ş.

Prof .Dr. Turgay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

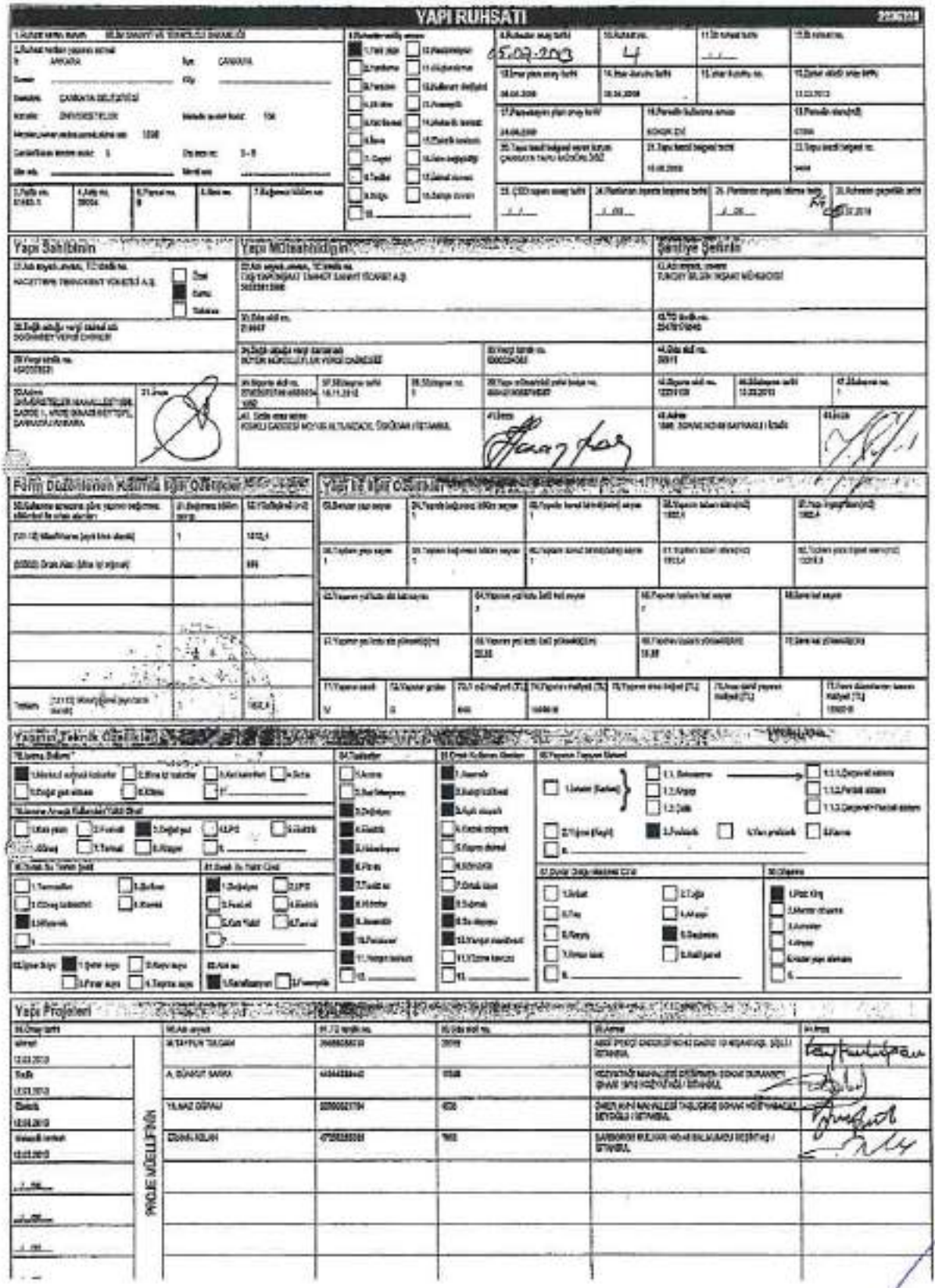
ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

2236328

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

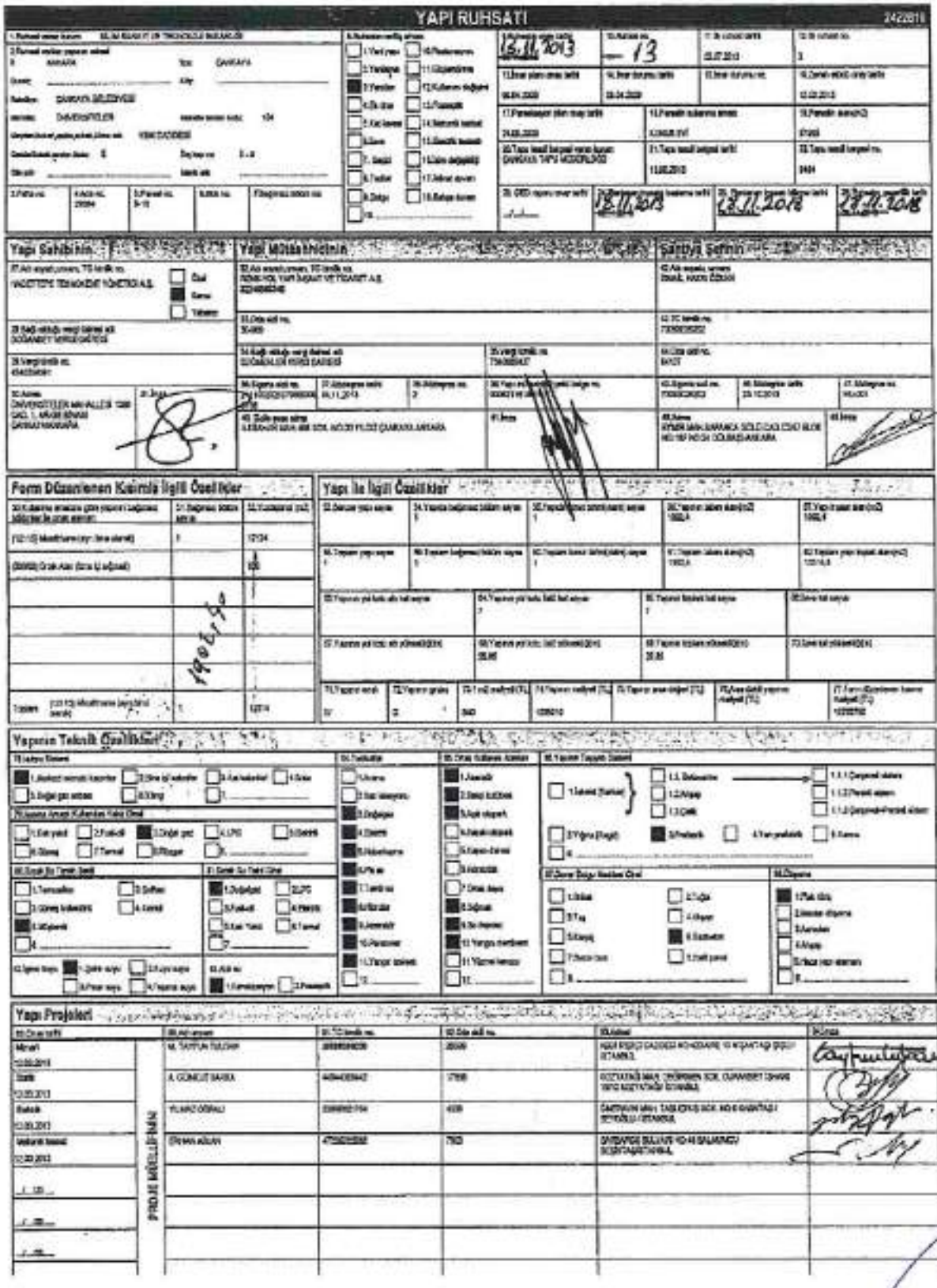
Şantiye Şefinin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kalemle İlgili Özellikler

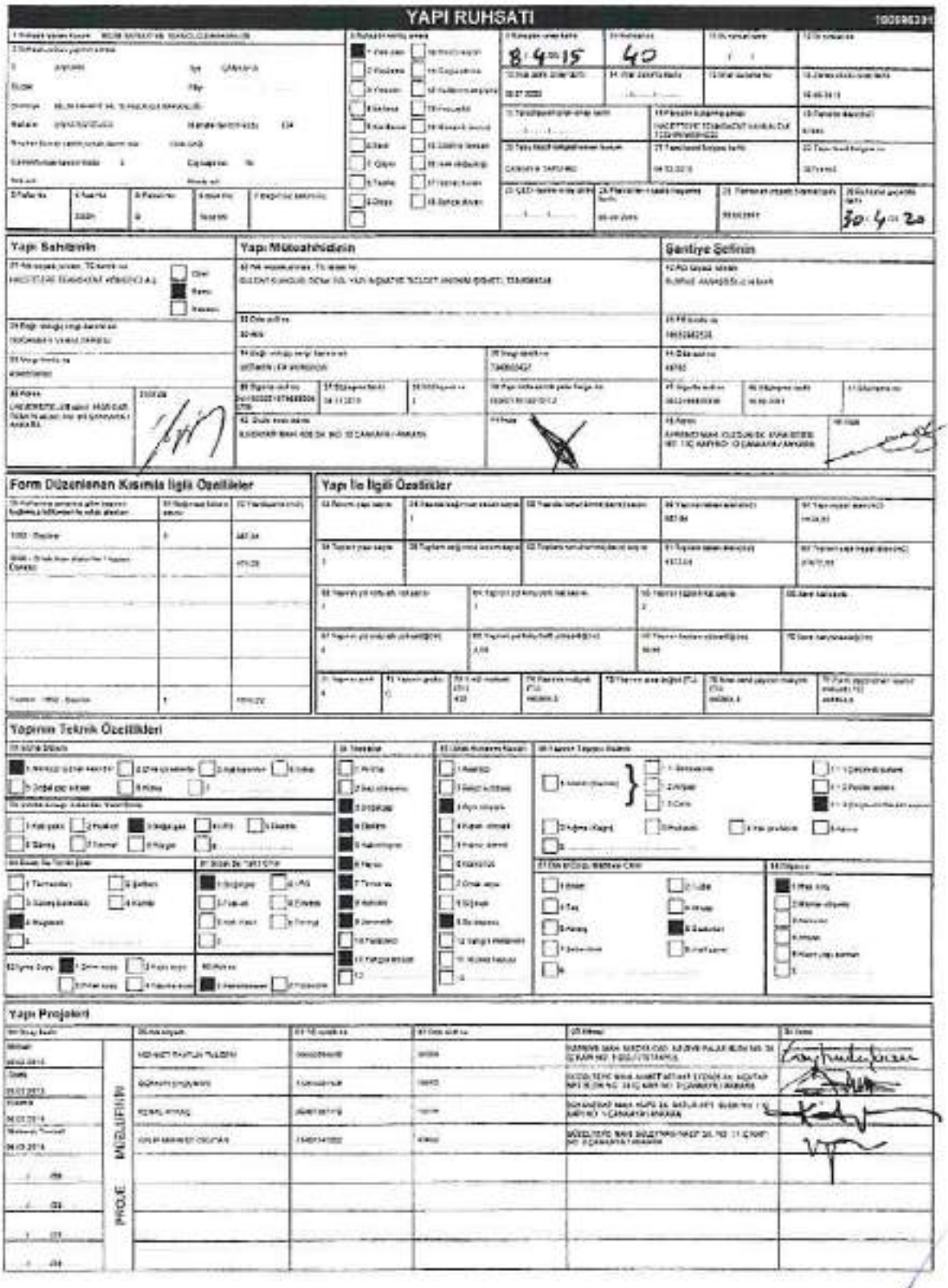
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

YÜKLENİCİNİN	ADI SOYADI	Hacettepe Eğitim ve Klinik A.Ş.
	VERGİ DAİRESİ VE NO	Doğanbey - 454 054 9262

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	ANKARA	ÇANKAYA	ÜNİVERSİTELER	129-a-15-4-b	29094	9

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26599	
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden AKAT Yapı İşleri Müdürlüğü	Mimar Gürkan YILMAZ Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEYEN	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.05.2013 Mehmet TAŞ Mühendis	Atila UZUNLAR Şube Müdür V.	Mustafa ATALAĞDU Daire Başkanı V.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



	KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Tanımlanmamış

Emsal Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.40
Top. İnşaat Alanı		Hmaks.	Serbest
Maks. Konut Sayısı		Yençok	

Açıklama	-
Kentsema	

KADASTRO PARSELİ			
İl	ANKARA	Pafta	129A19B4B
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	28094 / 9
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (*)	57.304,59 m² (Tapu alanı değildir.)

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1590 CADDE
Kapı No	3N

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uygun (*)	-
Kullanım Kararı	Orman Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	
Maks. Konut Sayısı	

Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	-
Hmaks	
Yençok	

Açıklama	-
Kesitsma	

KADASTRO PARSELİ

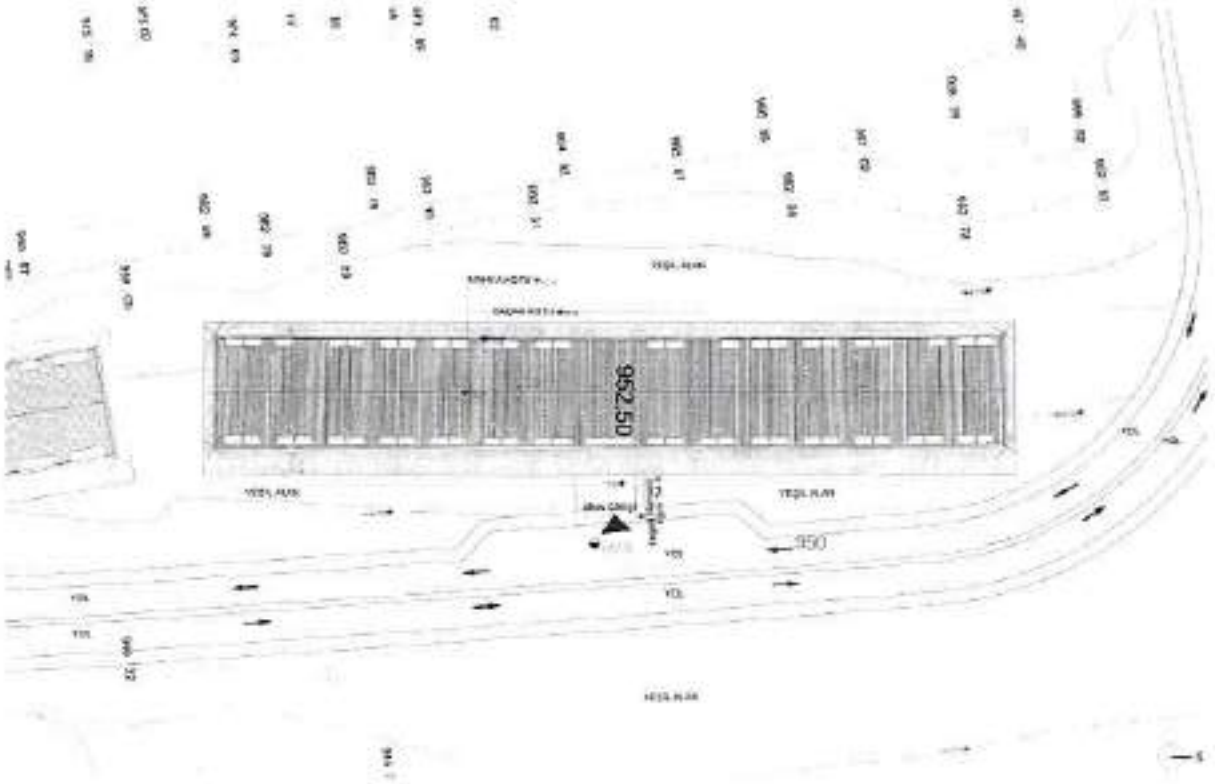
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)

Pafta	I23A16B4C
Ada/Parsel	29694 / 10
Parsel Alanı (*)	113.267,22 m² (Tapu alanı değildir.)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

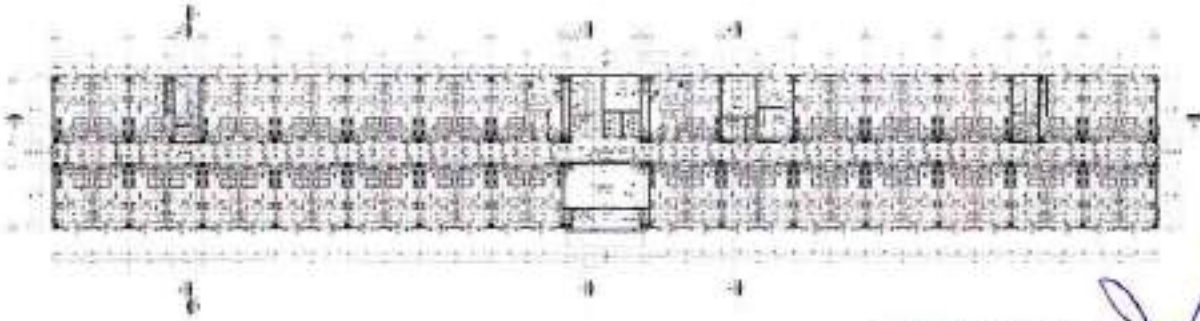
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

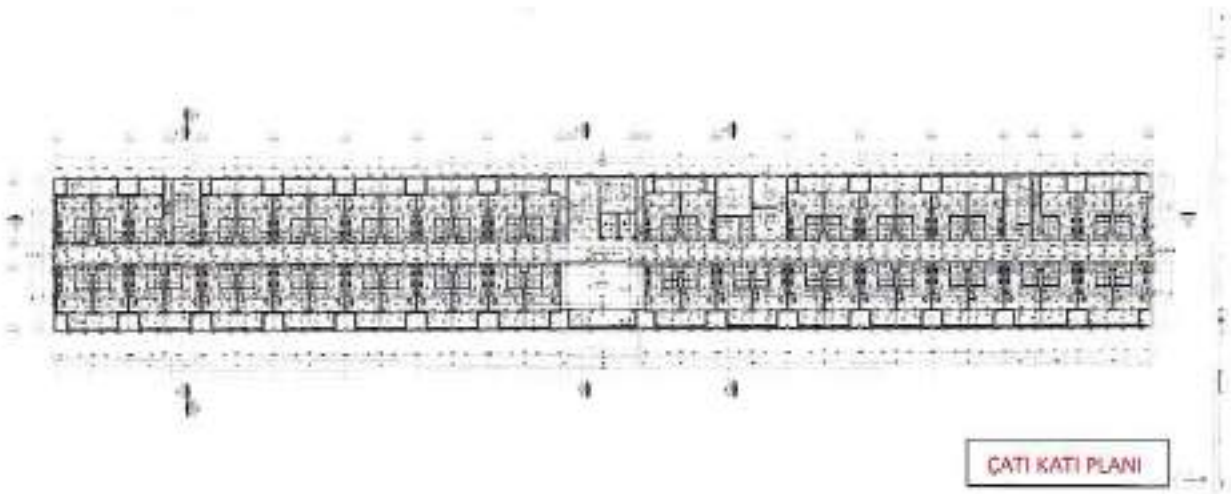




ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI



ÇATI KATI PLANI




B BLOK












YEMEKHANE



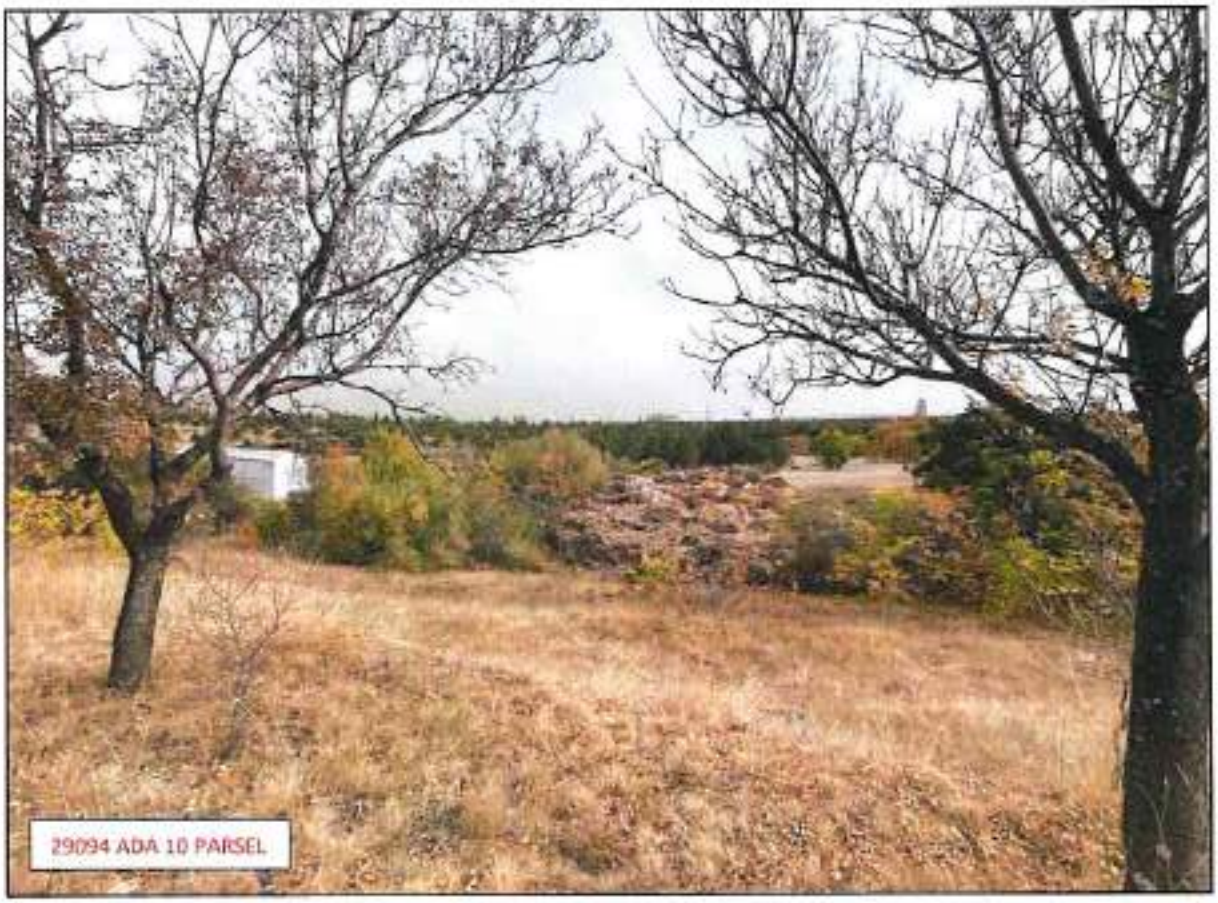


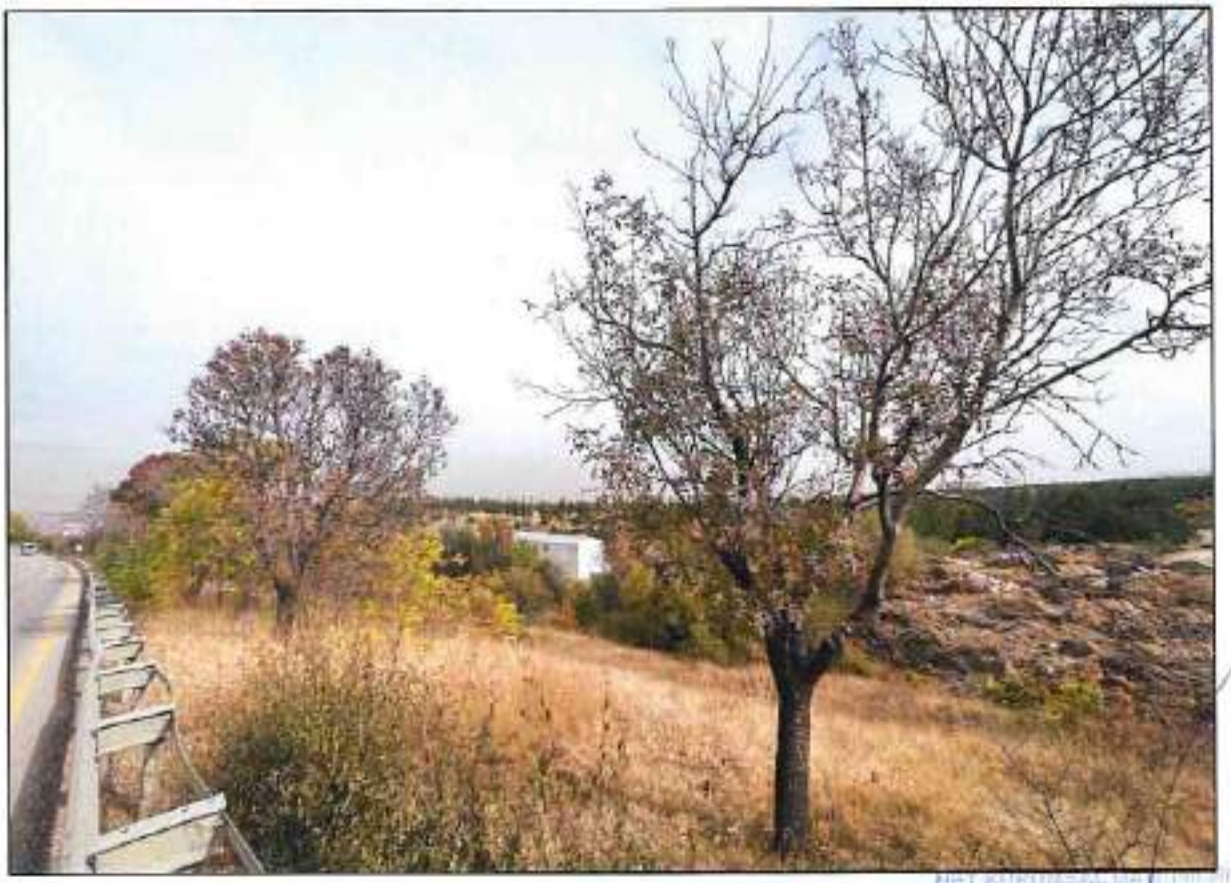










29094 ADA 10 PARSEL





GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DİLAN TOSUN



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 Sıra : 801419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[illegible]
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 25639108448 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1000

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 45603382166- Lisans No: 404022)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi GAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.05.2019 Belge No: 2019-01.1259

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20503721440 - Lisans No: 611343)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023 Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15023854974 - Lisans No: 927171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan